Société d'habitation du Québec

Rapport annuel 1983

Québec

Le contenu de cette publication a été rédigé par
la Société d'habitation du Québec

Cette édition a été produite par
la Direction générale
des publications gouvernementales

Dépôt légal — 4e trimestre 1984
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN 2-551-09607-3
ISSN 0714-6159

© Gouvernement du Québec

Monsieur Richard Guay
Président de l'Assemblée nationale
Édifice Pamphile-Le May
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1983.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le ministre de l'Habitation et de
la Protection du consommateur

Guy Tardif

Québec, août 1984

Monsieur Guy Tardif
Ministre de l'Habitation
et de la Protection du consommateur
Gouvernement du Québec
Québec

Monsieur le Ministre,

Je vous transmets le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1983.

En annexe, selon les exigences de notre loi, vous trouverez le rapport du Vérificateur général.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma considération distinguée.

Le président,

Bernard Angers

Québec, août 1984

Table des matières

- **Message du président 9**
- **Le mandat de la Société 11**
- Organigramme de la Société au 31 décembre 1983 **12**
- Le personnel de direction **13**
- Les ressources humaines **13**

1. La structure administrative 15

1.1 Le Secrétariat 15

1.2 Le Service juridique 15

1.3 La Direction de l'évaluation et des normes 16

1.4 La Direction de la vérification interne 16

1.5 La Direction de la comptabilité 16

1.6 La Direction générale du financement et de l'administration 17

1.7 La Direction générale du bâtiment 19

1.8 La Direction générale de la gestion des programmes 20

2. Les activités et les réalisations 21

2.1 Le programme d'habitation à loyer modique 21

2.1.1 La construction et l'achat d'habitations à loyer modique **21**

2.1.2 Le recyclage d'édifices **27**

2.1.3 L'habitation nordique **27**

2.1.4 La gestion des habitations à loyer modique **29**

2.2 Les programmes d'aide aux personnes 32

2.2.1 Le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle **32**

2.2.2 Le programme d'allocation-logement aux personnes âgées (Logirente) **33**

2.2.3 Le programme de supplément au loyer **34**

2.2.4 La Loi sur l'habitation familiale **35**

2.2.5 Le programme de relance de la construction domiciliaire (Corvée-Habitation) **36**

2.3 Les programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration 37

2.3.1 Le programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove) **37**

2.3.2 Le programme d'aide aux coopératives d'habitation locative (Logipop) **38**

2.3.3 Le programme d'amélioration des conditions de l'habitat **40**

3. La situation financière 43

- Index des tableaux **45**
- Index des graphiques **46**

Les états financiers 47

Message du président

La structure administrative de la Société d'habitation du Québec, mise en place l'année précédente, a connu en 1983 une période de consolidation qui a facilité l'amorce de réflexions au niveau du fonctionnement de certains programmes existants et l'élaboration de nouvelles interventions.

Le présent rapport des activités de la Société témoigne des réalisations qu'elle a entreprises ou menées à terme durant l'année 1983. De concert avec le ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur, la Société a procédé notamment à l'élaboration du programme Équerre, à la poursuite des expériences concernant la sélection des locataires en HLM, à la révision et à des ajustements à apporter au règlement de location, à la révision des programmes Logipop, Loginove et Corvée-Habitation en vue de reconnaître le recyclage d'édifices à des fins d'habitation. La Société a aussi entrepris une réflexion sur le vieillissement de la clientèle habitant ses logements subventionnés et entend soumettre un avis sur cette question au durant l'année 1984.

Au cours de 1983, la Société a aussi procédé à la fermeture des anciens projets d'amélioration des conditions de l'habitat qui, comme on le sait, sont remplacés, en termes de restauration résidentielle, par les programmes Loginove et Équerre.

Dans un autre ordre d'idées, la Société de gestion immobilière SHQ, dont le but est d'assurer temporairement la gestion d'ensembles immobiliers appartenant à la Société, a transféré la propriété de 108 unités de logement et l'administration de 400 autres à des offices municipaux d'habitation. D'autres immeubles ont fait l'objet de négociations en vue de leur transfert éventuel à des offices municipaux d'habitation au cours de l'année 1984.

Les principaux programmes gérés par la Société présentent, pour 1983, des statistiques intéressantes. Le parc HLM était de 44 682 logements au 31 décembre 1983, administrés par 452 OMH ayant un budget global de quelque 220 000 000 $. Le programme d'aide à l'accession à la propriété (PAAPR) a apporté une aide financière à 15 555 nouveaux propriétaires. Le programme Logirente a permis à environ 19 000 bénéficiaires de demeurer dans leur logement. De même, un peu plus de 3 800 ménages ont pu bénéficier des avantages du programme de supplément au loyer.

Le programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove) a été étendu à 18 autres municipalités en 1983, portant ainsi le total de municipalités participantes à 87. De plus, ce programme a été modifié en 1983 pour permettre la restauration de maisons de chambres et la transformation (recyclage) en logements ou en chambres de bâtiments ne servant pas antérieurement à des fins résidentielles. Ces modifications ne s'appliquent toutefois qu'aux immeubles appartenant à des Coop ou à des OSBL. Dans le cadre de ce programme, la Société a autorisé en 1983 la restauration de près de 6 000 logements, représentant des coûts de travaux d'une valeur totale d'environ 95 $ millions.

Du côté du programme d'aide aux coopératives d'habitation locative (Logipop), la Société a formulé des propositions de modification de programmes, visant son harmonisation avec les autres programmes s'adressant à la même clientèle. Les changements adoptés en décembre 1983 par le Gouvernement permettront d'intégrer le programme Logipop aux programmes Loginove et Corvée-Habitation et offriront ainsi à la clientèle des coopératives et des OSBL la possibilité de réaliser des projets d'habitation avec la seule assistance financière de programmes québécois. Logipop a permis de combler les besoins en habitation de quelque 2 100 ménages.

Ainsi, grâce à la collaboration et à la compétence de son personnel, la Société d'habitation du Québec a été en mesure de réaliser l'essentiel des mandats que lui avait confiés le Gouvernement.

En terminant, il y aurait lieu de signaler la désignation par les autorités gouvernementales de M. Jean-Paul Beaulieu au poste de vice-président de la Société.

Le président,

Bernard Angers

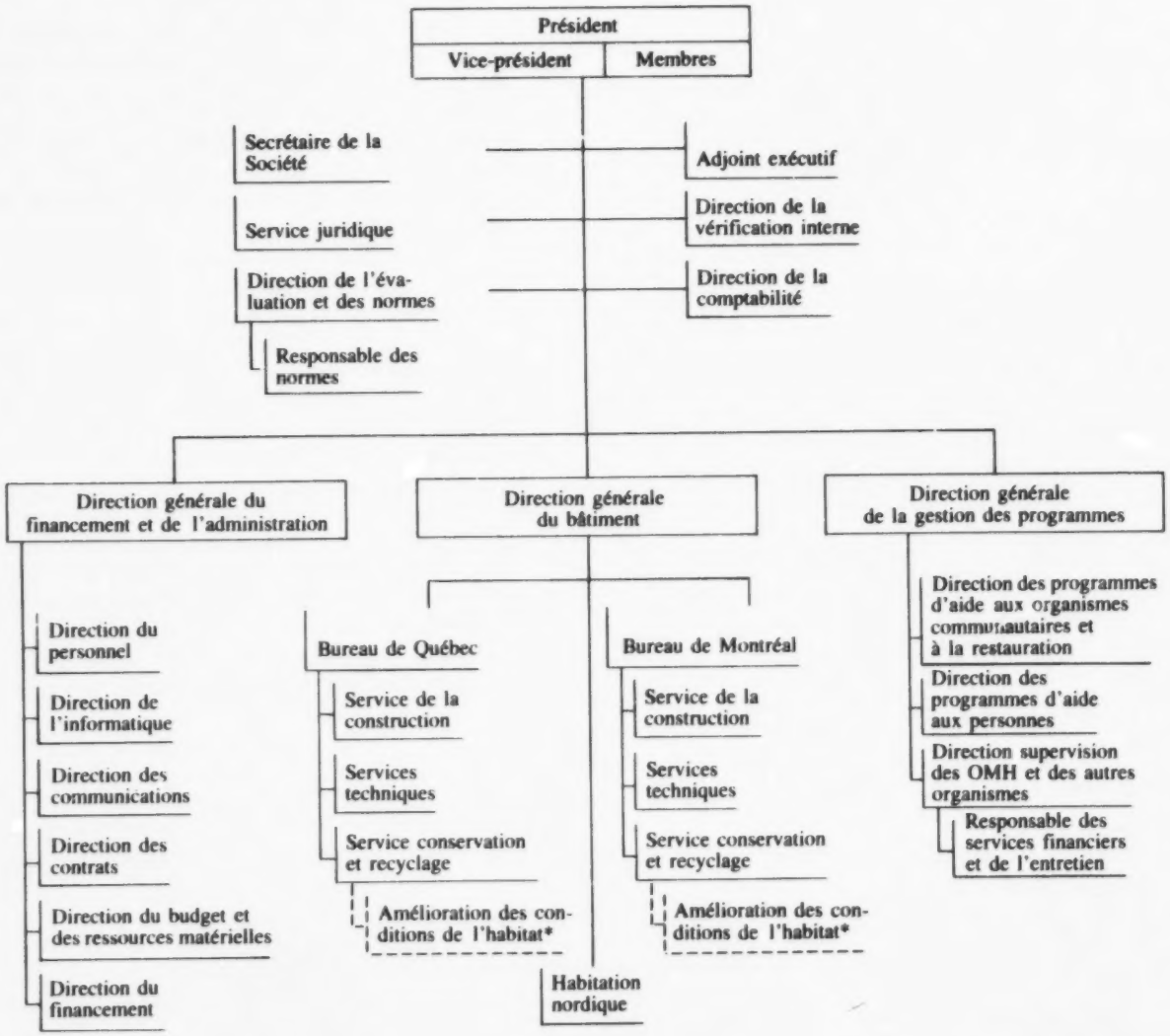
Le mandat de la Société

Constituée depuis le 29 juin 1967, la Société d'habitation du Québec a toujours eu pour objets de favoriser la rénovation du territoire des municipalités du Québec, de faciliter l'accès des citoyens du Québec à la propriété immobilière et de mettre à leur disposition des logements à loyer modique. Seuls les programmes destinés à rencontrer ce mandat ont varié au cours des ans.

Par ailleurs, le rôle de la Société fut élargi par la création en 1981 du ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur, chargé, entre autres choses, d'élaborer et de proposer au Gouvernement des politiques relatives à l'habitation, et dont le titulaire est responsable de l'application de la Loi sur la Société d'habitation du Québec. En effet, le champ d'action du ministère dépasse la clientèle visée par les programmes spécifiques prévus à la Loi sur la Société. C'est ainsi que la Société administre maintenant des programmes qui s'adressent à tous les citoyens du Québec, quel que soit leur revenu, et non seulement aux personnes et familles à faible revenu ou à revenu modique.

Enfin, la Société fournit au ministère des avis et une expertise utile à la réalisation de ses objectifs.

Tableau I
Organigramme de la Société d'habitation du Québec



* Structure abandonnée en décembre 1983.

Le personnel de direction

Membres

Bernard Angers, président
Jean-Paul Beaulieu[1], vice-président
Yvan Ferland, membre
Suzanne Jalbert[2], membre
Jacques Lamonde[3], membre

Membres adjoints

André Dauphin
Denis Luneau

Secrétaire

Jean-Luc Lesage

Adjoint exécutif

Pierre-Sarto Blanchard

Cadres supérieurs

Direction générale de la gestion des programmes

Paul Angers, directeur général

Direction générale du financement et de l'administration

Raymond Baillargeon, directeur général

Direction générale du bâtiment

Marc Paradis, directeur général
Claude Desmeules, directeur du bureau de Québec
Georges Latendresse, directeur du bureau de Montréal

Service juridique

Marcellin Nadeau, directeur

Direction de l'évaluation et des normes

René Dionne, directeur

Direction de la vérification interne

Marcel Bélanger, directeur

Direction de la comptabilité

Raymond Larose, directeur

Adresses

Siège social
1054, rue Conroy
Édifice « G », bloc 2, 4e étage
Québec, (Québec)
G1R 5E7
(418) 643-3023

Bureau de Montréal
3, Complexe Desjardins
Tour du Nord, 25e étage
Montréal, (Québec)
H5B 1E3
(514) 873-8130

Bureau de Québec
1039, de la Chevrotière
Édifice « G », 26e étage
Québec, (Québec)
G1R 4Z3
(418) 643-7336

Tableau II

Les ressources humaines

Effectifs de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1983

	Cadres	Agents de maîtrise	Professionnels	Fonctionnaires	Ouvriers	Total
Bureau du président et directions-conseil	12	—	36	31	—	79
Direction générale du financement et de l'administration	7	1	19	40	1	68
Direction générale du bâtiment	10	1	72	57	—	140
Direction générale de la gestion des programmes	5	1	33	62	1	102
Total	**34**	**3**	**160**	**190**	**2**	**389**

1. M. Jean-Paul Beaulieu a remplacé M. Serge Carreau le 26 octobre 1983.
2. Mme Suzanne Jalbert a remplacé M. Michel Lucier le 15 juin 1983.
3. M. Jacques Lamonde est entré en fonction le 7 septembre 1983.

Chapitre 1
La structure administrative

La Société d'habitation du Québec est formée de cinq membres, dont un président et un vice-président (auxquels s'ajoutent des membres adjoints, actuellement au nombre de deux, qui assistent seulement aux séances de la Société).

Le président est responsable de l'administration de la Société dans le cadre de ses règlements.

Dans ses fonctions, il est assisté d'un adjoint exécutif et d'un comité de coordination qui se réunit hebdomadairement et est composé des directeurs généraux et de représentants du conseil d'administration de la Société.

Certaines directions et certains services relèvent directement du président; ce sont, outre les trois directions générales ci-après mentionnées:

- le Secrétariat de la Société
- le Service juridique
- la Direction de l'évaluation et des normes
- la Direction de la vérification interne
- la Direction de la comptabilité

Les trois directions générales sont les suivantes:

- la Direction générale du financement et de l'administration
- la Direction générale du bâtiment
- la Direction générale de la gestion des programmes

1.1 Le Secrétariat

Le Secrétariat se situe traditionnellement au centre des activités de la Société comme entité juridique. C'est ainsi:

- qu'il voit à l'organisation des séances de la Société, examine les mémoires qui lui sont soumis par les directions générales et autres, participe aux décisions qui y sont prises et en assure le suivi et l'interprétation;
- qu'il fait la liaison avec les unités administratives de la Société, les organismes centraux et les ministères;
- qu'il coordonne et révise la préparation des documents (règlements, mémoires, rapports, décrets, C.T., etc...) à transmettre au ministre, au Gouvernement et au Conseil du trésor;
- qu'il s'occupe de la préparation des lettres patentes constituant les offices municipaux d'habitation et conseille à cette fin les municipalités;
- qu'il assure la diffusion et l'interprétation des politiques, règlements, procédures et directives émises par le Gouvernement et applicables à la Société.

Il est le porte-parole officiel de la Société auprès de ses clientèles, du public en général et des autres organismes du Gouvernement et des ministères. Gardien des archives de la Société, il est aussi responsable de l'accès aux documents de la Société et de la protection des renseignements personnels.

De plus, le Secrétariat est particulièrement impliqué dans la Société de gestion immobilière SHQ, corporation sans but lucratif qui administre certains immeubles appartenant à la Société, en attendant que cette responsabilité puisse être confiée à un autre organisme, et conduit certaines expériences en matière d'habitation à la demande de la Société.

Enfin, étant donné son implication dans les principales décisions de la Société, le Secrétariat joue un rôle de conseil auprès de la direction de la Société et assume certains mandats spéciaux, tels la Maison du Bon-Pasteur, la Société des terrains Angus, etc.

1.2 Le Service juridique

Le Service juridique constitue l'une des huit unités administratives de la Société, qui relèvent directement du président.

Ainsi, de par cette position privilégiée, le Service juridique joue de façon générale, à l'intérieur de la structure administrative de la Société, le rôle d'aviseur légal. Sa fonction principale consiste à veiller aux meilleurs intérêts de la Société tant dans l'élaboration que dans l'exécution des divers mandats qui lui sont confiés, que dans ses rapports avec les tiers, le tout dans le respect des droits de ces derniers, comme il se doit de tout organisme public.

Il assume particulièrement son rôle par des avis juridiques sur toutes matières reliées aux diverses activités de la Société et par des interventions dans les divers documents que la Société est appelée à préparer ou à signer dans la réalisation de ces mêmes activités.

Comme par les années passées, il a participé à la réalisation des programmes d'habitation, tant pour les programmations antérieures que pour la nouvelle programmation, en jouant un rôle-conseil dans le processus d'acquisition de terrains en vue d'assurer à la Société un titre de propriété incontestable, et en intervenant au niveau des contrats et autres documents connexes reliés à la construction, par ses interprétations en cas de litige et par sa participation dans les recours judiciaires et les règlements de litige.

En outre, le Service juridique a été appelé à collaborer dans le processus de fermeture des dossiers de réparations majeures, en adressant de nouvelles mises en demeure à certains entrepreneurs et architectes récalcitrants à l'exécution d'obligations réclamées et également en intentant les poursuites appropriées.

Au cours du dernier trimestre de 1983, le Service juridique a été appelé à participer à la mise sur pied du programme « Équerre », notamment dans la rédaction de la réglementation pertinente. Également, au cours de la même année, il a été appelé à procéder à l'élaboration d'un projet de règlement sur la sélection des locataires et à la réforme du règlement sur la location.

De plus, le Service juridique a joué un rôle de premier plan dans le bon fonctionnement et la mise à jour de tout autre programme mis de l'avant par la Société, tel le programme d'Aide à l'accession à la propriété résidentielle et Corvée-Habitation. Dans ce dernier programme, la Société agit à titre de mandataire.

1.3 La Direction de l'évaluation et des normes

Le mandat de la Direction de l'évaluation et des normes consiste à:

- effectuer les recherches et les études requises permettant d'évaluer l'impact des activités de la Société dans le domaine de l'habitation et de proposer les modifications appropriées aux programmes existants et envisagés;
- participer avec le ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur à la réflexion et aux travaux requis en vue de l'élaboration de nouveaux programmes;
- élaborer les normes techniques et fonctionnelles requises pour les activités de construction et d'aménagement des projets d'habitation réalisés par la Société ainsi que pour les projets de conservation et de recyclage de bâtiments pour fins d'habitation, dans une optique d'uniformisation et d'amélioration de l'efficacité de ces interventions.

Parmi les divers travaux menés à la Direction, au cours de 1983, les plus importants ont porté sur:

- la révision du règlement sur la location;
- la révision des programmes pour y reconnaître le recyclage d'édifices pour fins résidentielles ainsi que la réalisation de maisons de chambres;
- la mise sur pied d'un système informatisé pour le suivi et l'analyse des demandes municipales pour la construction de HLM;
- l'élaboration de propositions de nouveaux programmes reliés à l'habitation et visant la création d'emplois;
- des sondages auprès des bénéficiaires de Corvée-Habitation et du programme d'aide à l'accession à la propriété dans le cadre de travaux visant à évaluer ces programmes et à mieux connaître la clientèle;
- l'implantation d'un programme de gestion de l'énergie pour le parc immobilier de la Société, visant notamment l'amélioration de la performance énergétique et, sur la base d'analyses des avantages économiques, le remplacement du pétrole comme source d'énergie au profit de l'électricité et du gaz naturel.

La Direction a en outre participé à divers comités ayant pour tâche:

- la révision des normes fonctionnelles et techniques de la SHQ pour la construction neuve;
- l'élaboration des normes d'efficacité énergétique pour la construction d'habitation en région arctique;
- l'utilisation, en milieu inuit, des moyens de consultation les plus efficaces pour articuler les interventions de la Société en construction nordique;
- l'étude des question relatives à la concertation du ministère des Affaires sociales et de la Société concernant l'hébergement des personnes âgées au Québec;
- l'élaboration de diverses normes relatives à la construction domiciliaire et pour lesquelles le Bureau de normalisation du Québec demande la participation de la Société.

1.4 La Direction de la vérification interne

La Direction de la vérification interne a pour mandat d'étudier et d'évaluer la pertinence et l'efficacité des mécanismes de contrôle de gestion, mis en place par les gestionnaires de chaque direction ou service de la Société.

Tous les rapports de vérification, préparés au cours de l'année 1983, ont été remis aux directeurs concernés pour examen et commentaires avant leur transmission au comité de vérification.

Ce comité, formé du président et de deux membres du conseil d'administration, a par la suite pris connaissance des rapports et formulé les recommandations qui lui semblaient appropriées.

À la demande du président, la Direction a de plus analysé des griefs de citoyens prétendant avoir été injustement traités par l'appareil administratif.

1.5 La Direction de la comptabilité

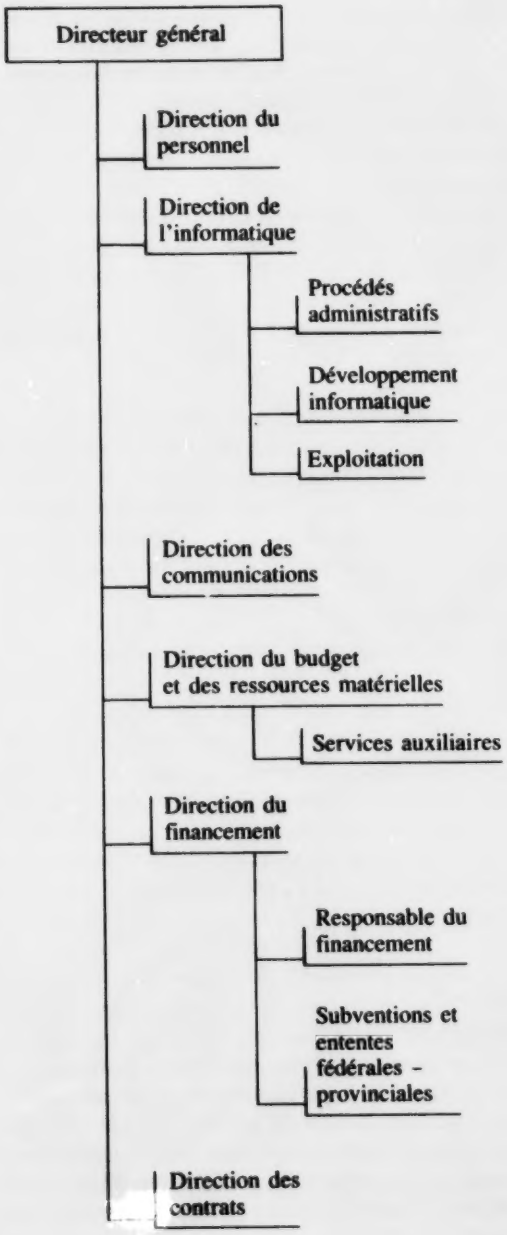
La Direction de la comptabilité assume en premier lieu la responsabilité de la comptabilisation de toutes les opérations financières de la Société.

En matière de vérification, cette même direction procède avant paiement, à un examen de toutes les factures se rapportant à la construction, à la rénovation ou à la réparation des immeubles de la Société, afin de s'assurer que ces factures soient conformes aux lois, aux règlements et aux directives en vigueur. Elle se doit également d'élaborer et d'implanter des procédures de contrôle permettant d'assurer le respect des politiques financières de la Société.

En plus de son mandat relatif aux opérations de la Société, la Direction de la comptabilité s'est également vu confier un mandat similaire en ce qui con-

cerne les transactions financières de Corvée-Habitation et de la Société de gestion immobilière SHQ.

Tableau III
Organigramme de la Direction générale du financement et de l'administration



1.6 La Direction générale du financement et de l'administration

Cette direction générale exerce des responsabilités en matière de gestion des ressources financières (budgétaires et extra-budgétaires), et de gestion des ressources matérielles et humaines. Elle élabore et met en place des politiques en matière de communication. Elle réalise les activités nécessaires à l'adjudication des contrats conclus par la Société. Elle conçoit et met en place les procédés administratifs et les systèmes de gestion nécessaires au bon fonctionnement de la Société.

Structure

La Direction générale du financement et de l'administration comporte six directions ayant les rôles respectifs suivants:

— La Direction du personnel

La Direction du personnel a la responsabilité des activités inhérentes à la détermination du niveau des emplois, à la dotation des emplois vacants, à l'accueil des nouveaux employés, au développement des ressources humaines, aux relations de travail ainsi qu'à celles ayant trait à l'administration de la paie et des bénéfices marginaux.

— La Direction de l'informatique

Cette direction est responsable d'un plan de développement de systèmes et de révision des procédés administratifs requis pour le bon fonctionnement de la Société, plan qu'elle développe, implante et évalue. La Direction de l'informatique voit à l'exploitation des systèmes et à la mise à jour des manuels de procédés dans le cadre de ce plan.

— La Direction des communications

Le mandat de la Direction des communications est de concevoir et de mettre en oeuvre une politique de communication conforme aux objectifs de la Société et répondant aux besoins des clientèles et des partenaires de l'organisme.

Dans l'exercice de ce mandat, la Direction des communications a mis en application, dans toute la mesure du possible, le plan gouvernemental visant l'amélioration des relations de la Société d'habitation du Québec avec les citoyens et citoyennes, surtout les moins familiers avec les rouages de la Société.

Dans un premier mouvement s'inspirant de ce plan, la Direction a veillé à mettre à jour ses documents d'information sur les différents programmes mis en oeuvre par la Société. S'assurant de la clarté des informations contenues dans ses dépliants, la Direction a réédité ceux des programmes d'allocation en faveur des personnes âgées (Logirente), d'aide à l'accession à la propriété résidentielle, d'aide à l'accession à la

restauration résidentielle (Loginove), de logements à loyer modique (Logelm), et publié un tout nouveau dépliant sur le programme d'aide au logement populaire (Logipop).

Elle a enfin produit, dans la même ligne de pensée, un guide pour le propriétaire bénéficiaire du programme Loginove.

Un autre mandat qui a requis de la Direction des communications beaucoup d'efforts, a été son implication dans la planification et la mise en oeuvre du plan de communication pour les phases III et IV du programme Corvée-Habitation, dont le gouvernement du Québec est l'un des partenaires. La Direction a assumé la responsabilité de produire le premier rapport annuel Corvée-Habitation et de superviser l'utilisation des moyens de communication mis à la disposition de la Corporation. Elle est également intervenue auprès des différents partenaires par des séances d'information et des entrevues auprès de la presse écrite et électronique.

La Direction des communications assume aussi la gestion du service de renseignements de la Société et voit au bon fonctionnement d'un nouveau réseau d'information téléphonique, dans le cadre de la mise en oeuvre de ses programmes. Cette partie du mandat de la Direction se situe également dans le plan visant l'amélioration des relations de la SHQ avec les citoyens. Lors de son implantation, ce réseau comprenait déjà 10 préposées à l'information et devrait en voir augmenter le nombre selon les besoins qui se manifesteront en cette matière.

Les relations avec des clientèles spécifiques et avec la presse ont aussi fait l'objet de nouvelles initiatives de la part de la Direction des communications. Dans le cas particulier du programme Logirente, la Direction a mis sur pied une tournée d'information auprès des clientèles du programme d'allocation en faveur des personnes âgées, tenant des sessions aux quatre coins du Québec.

Elle a aussi organisé des visites guidées au bénéfice d'un groupe d'organismes financiers canadiens, pour leur faire voir les types de réalisations ayant profité de leurs investissements. La Direction a organisé une initiative semblable pour les membres du Comité de l'habitation, de la construction et de la planification, du Conseil économique pour l'Europe, des Nations-Unies, leur faisant visiter une gamme de projets réalisés par la SHQ.

Quant aux quotidiens, à la presse régionale et à la presse électronique, ils ont aimablement accueilli les démarches de la Direction des communications pour faire connaître les fruits des programmes Loginove et d'aide à l'accession à la propriété résidentielle, lors de la date anniversaire de leur mise en oeuvre. La publication de reportages et de communiqués émanant de la Société ont constitué un outil précieux de rétro-information permettant d'évaluer la pénétration de ses programmes dans le milieu.

Dans le domaine des relations publiques, la Société a fait connaître son implication socio-économique en accroissant sa participation aux congrès, salons, expositions et conférences portant sur l'habitation. En son nom, la Direction des communications a participé à la planification et à l'organisation d'une centaine de manifestations soulignant la mise en chantier de bâtiments résidentiels de caractère social ou la visite de chantiers de construction. En collaboration avec les municipalités concernées, la Direction a également préparé les activités reliées à l'inauguration de nouvelles résidences construites par la Société ou pour des organismes bénéficiaires de subventions de la Société, dans le cadre des programmes d'habitation à loyer modique et d'aide aux coopératives d'habitation locative. Au niveau des HLM, la Société remplissait ainsi le mandat qui lui avait été confié, en vertu d'ententes fédérales-provinciales, de coordonner la tenue de ces événements de façon à témoigner de la participation de tous les paliers de gouvernement.

— La Direction des contrats

Cette direction conseille la Société sur toute politique visant à normaliser et à standardiser les processus reliés à l'octroi et à la gestion des contrats et fournit pour l'ensemble de la Société l'expertise en matière contractuelle. Elle effectue également les activités pertinentes à l'octroi de tous les types de contrats pour les unités administratives qui lui en font la demande ou dont la Société lui confie la responsabilité.

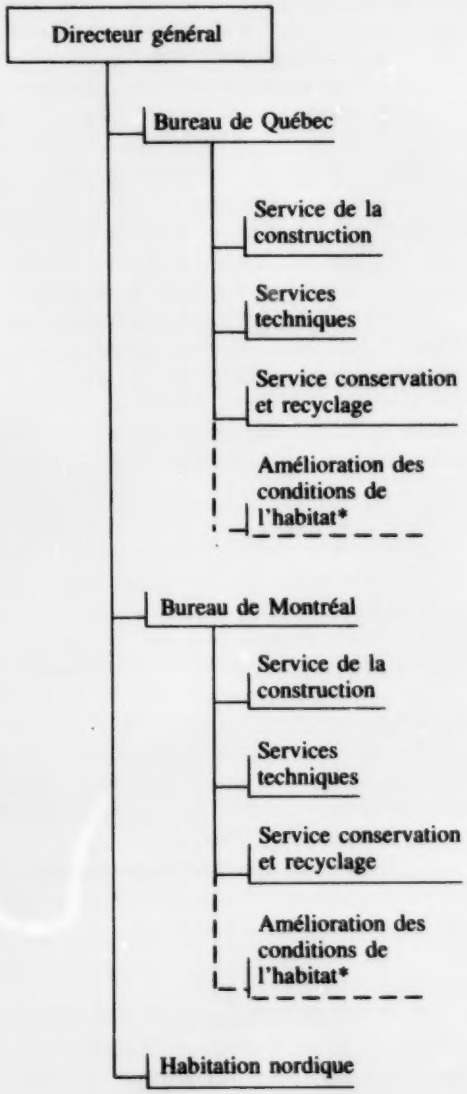
— La Direction du budget et des ressources matérielles

Cette direction prévoit les besoins financiers de fonctionnement et administre le budget de la Société, lui assure les ressources matérielles et les services auxiliaires nécessaires, contrôle l'utilisation du budget et assiste les directeurs dans la gestion de leur partie du budget global.

— La Direction du financement

Cette direction est responsale du programme d'emprunt et de financement pour la construction d'habitations à loyer modique, de la gestion de la dette obligataire, de la perception du remboursement mensuel sur hypothèque dû par les OMH et de la gestion des ententes fédérales-provinciales concernant notamment la contribution de la SCHL au financement des déficits d'exploitation des OMH et au supplément au loyer.

Tableau IV
Organigramme de la Direction générale du bâtiment



1.7 La Direction générale du bâtiment

Avec le concours des organismes intéressés, notamment les municipalités, la Direction générale du bâtiment réalise le programme d'habitation à loyer modique. Elle coordonnait aussi le programme, terminé le 31 décembre 1983, de l'amélioration des conditions de l'habitat dont la responsabilité immédiate relevait des municipalités participantes.

La ville de Montréal agit cependant comme mandataire de la Société pour la réalisation du programme d'habitation à loyer modique sur son territoire alors que la ville de Québec n'exerce ce pouvoir à titre expérimental que pour ses 535 logements de la programmation 1978.

Structure

Pour mener à bien son mandat, la Direction générale du bâtiment compte actuellement sur l'appui de trois entités administratives:

— Le Bureau de Québec

Ce bureau assume la gestion des programmes d'habitation à loyer modique et d'amélioration des conditions de l'habitat pour les régions administratives 01, 02, 03, 04, 08 et 09.

— Le Bureau de Montréal

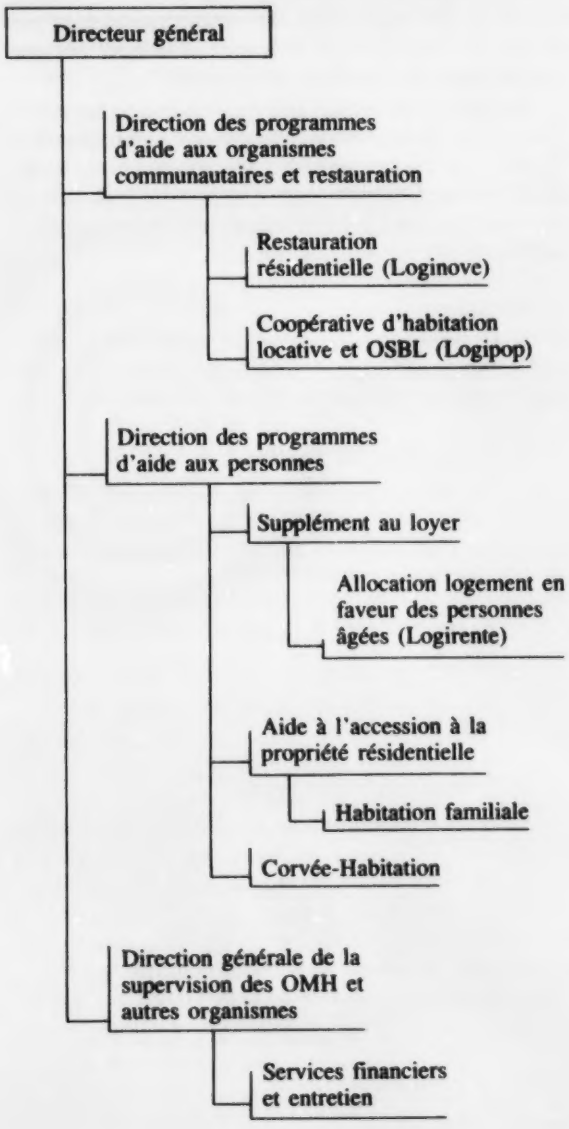
Le Bureau de Montréal exerce le même mandat que le Bureau de Québec, pour les régions administratives 05, 06 et 07.

— L'habitation nordique

Cette unité administre quelque 800 logements construits depuis 1958 par le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien, au nord du 55e parallèle, en milieu amérindien et inuit, et qui ont été cédés à la Société d'habitation du Québec en 1981. Elle rénove certains de ces logements et en construit de nouveaux pour répondre aux besoins de cette clientèle et à celle de certains ministères oeuvrant en ce milieu.

* Structure abandonnée en décembre 1983.

Tableau V
Organigramme de la Direction générale de la gestion des programmes



1.8 La Direction générale de la gestion des programmes

La Direction générale de la gestion des programmes assume l'administration des différents programmes qui sont sous la responsabilité de la Société ainsi que l'ensemble des relations avec les clientèles visées. Elle regroupe trois directions:

- La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration
- La Direction des programmes d'aide aux personnes
- La Direction de la supervision des OMH

La première administre les programmes d'aide aux coopératives d'habitation locative et aux organismes sans but lucratif (Logipop) et à la restauration résidentielle (Loginove). Ces deux programmes sont gérés en étroite collaboration avec des organismes mandatés au niveau local. Dans le premier cas, la Société fait affaire généralement avec les groupes de ressources techniques alors que, dans le second cas, elle coordonne et supervise les activités des intervenants municipaux et des institutions financières impliquées.

La deuxième gère les programmes de supplément au loyer et d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR). Elle assure, de plus, la liaison avec le ministère du Revenu chargé de l'administration du programme d'allocation logement en faveur des personnes âgées (Logirente). En outre, elle continue l'administration des bénéfices accordés en vertu de la Loi sur l'habitation familiale. Enfin, en juin 1982, lors de la mise en oeuvre du programme de relance de la construction domiciliaire, Corvée-Habitation, cette direction a été chargée de l'administration du programme et de la coordination des actions menées par les intervenants à ce chapitre.

La troisième supervise la gestion des habitations à loyer modique dont l'administration est déléguée aux offices municipaux d'habitation.

Structure

L'effectif de la Direction générale totalise 102 postes dont 87 sont à Québec et 15 à Montréal. Ces derniers assurent, pour les régions 05, 06 et 07, la coordination des activités du programme Logipop et l'entretien des logements à loyer modique.

Chapitre 2
Les activités et les réalisations

2.1 Le programme d'habitation à loyer modique

La Société d'habitation du Québec met à la disposition des familles, des personnes retraitées et des personnes handicapées à faible revenu des logements à loyer modique. Ces logements sont destinés aux ménages qui éprouvent les difficultés les plus aiguës à se loger par suite de la mauvaise qualité physique de leur logement et de la proportion de leur revenu consacrée au loyer. Pour atteindre les objectifs de ce programme, la Société construit de nouveaux logements, achète des édifices existants et recycle certains immeubles.

2.1.1 La construction et l'achat d'habitations à loyer modique

Les mises en chantier d'habitations à loyer modique durant l'année 1983 ont légèrement diminué par rapport à 1982. En effet, la Société, au cours de 1983, a entrepris la construction de 54 projets pour 1 353 logements, comparativement à 92 projets pour 2 068 logements l'année précédente. Aussi, la Société a parachevé un nombre moindre de projets qui comportent moins de logements que l'année précédente. En effet, 84 projets comportant 2 080 logements ont été remis aux offices municipaux concernés, comparativement à 118 projets pour 3 095 logements en 1982 (voir tableau VII).

Pour l'année 1984, la Société prévoit mettre en chantier environ 2 500 logements.

Enfin, la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ) administre pour la Société d'habitation du Québec les ensembles immobiliers que cette dernière a achetés ou qui lui ont été remis par voie de dation en paiement, et ceci en attendant que leur vocation définitive soit établie.

Responsable de l'administration de 2 165 unités de logement au début de 1983, la Société de gestion immobilière SHQ a transféré durant l'année écoulée la propriété de 108 unités à un OMH. De plus, tout en conservant la responsabilité première pour l'ensemble immobilier, la Société de gestion immobilière SHQ a chargé un organisme municipal de voir à l'administration et à l'opération d'un bloc de 400 unités supplémentaires, réduisant ainsi son parc, géré directement, de 508 unités; ce même parc est maintenant de 1 657 unités de logement, au 31 décembre 1983.

Le parc global de la Société de gestion immobilière SHQ demeure cependant de 2 057 unités et cette même Société est responsable auprès de la Société d'habitation du Québec de l'ensemble des immeubles qu'elle gère elle-même (1 657 unités) et/ou dont elle a délégué l'administration à un autre organisme (400 unités).

Tableau VI

Évolution des interventions de la SHQ depuis 1980[1]
(en unités de logement)

	Programme d'habitation à loyer modique					Programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration	
Année	Construction	Achat	SGI-SHQ	Inuit	Sous-total (I)	Coopératives d'habitation (II)	Loginove
31 décembre 1980	32 729	2 706		64	35 499	2 543	
31 décembre 1981	36 174	1 227	1 833	812	40 046	4 245	
31 décembre 1982	39 269	1 227	2 165	840	43 501	5 906	1 031
31 décembre 1983	41 349	1 227	2 057	877	45 510	8 069	6 797

Tableau VI (suite)

Évolution des interventions de la SHQ depuis 1980[1]
(en unités de logement)

			Programmes d'aide aux personnes				
Année	Supplément au loyer (III)	Sous-total (I+II +III)[2]	Logirente	Habitation familiale	PAAPR	Corvée	Total
31 décembre 1980	3 153	40 681	26 747	27 817			95 245
31 décembre 1981	3 595	47 387	19 326	23 638			90 351
31 décembre 1982	3 778	53 185	19 060	19 856	12 514	2 716	108 362
31 décembre 1983	3 833	56 783	11 513[3]	13 733	15 555	13 887	118 268

1. Les données sont cumulées d'année en année, sauf pour Logirente.
2. Le sous-total représente le logement social et ne comprend pas les logements coopératifs subventionnés dans le cadre du programme de supplément au loyer, lesquels ont été cumulés sous la rubrique coopératives d'habitation et se sont chiffrés à 629, pour l'année 1983.
3. Logirente est un programme en vigueur d'octobre à septembre de chaque année. La clientèle au 31 décembre 1983, 11 513 ménages, ne représente que les ménages inscrits au système, à cette date.

Tableau VII

Programme d'habitation à loyer modique

Sommaire des mises en chantier et des parachèvements de 1980 à 1983

Mises en chantier par trimestre

	1er trimestre	2e trimestre
Année	Projets/ Logements	Projets/ Logements
1980	18/ 615	30/ 976
1981	20/ 631	19/ 448
1982	12/ 357	27/ 433
1983	11/ 389	17/ 432

Parachèvements par trimestre

	1er trimestre	2e trimestre
Année	Projets/ Logements	Projets/ Logements
1980	44/1 825	33/ 870
1981	32/1 324	24/1 154
1982	26/ 812	20/ 537
1983	26/ 734	19/ 316

Tableau VII (suite)

Programme d'habitation à loyer modique

Sommaire des mises en chantier et des parachèvements de 1980 à 1983

Mises en chantier par trimestre

Année	3e trimestre Projets/ Logements	4e trimestre Projets/ Logements	Total* Projets/ Logements
1980	26/ 771	18/ 571	92/2 933
1981	25/ 882	42/1 014	106/2 975
1982	35/1 004	18/ 274	92/2 068
1983	13/ 275	13/ 257	54/1 353

Parachèvements par trimestre

Année	3e trimestre Projets/ Logements	4e trimestre Projets/ Logements	Total Projets/ Logements
1980	27/1 383	38/1 067	142/5 145
1981	18/ 435	19/ 532	93/3 445
1982	27/ 737	45/1 009	118/3 095
1983	26/ 641	17/ 389	84/2 080

* Excluant les logements pour étudiants.

Graphique 1

Programme d'habitation à loyer modique

Logements mis en chantier et parachevés de 1980 à 1983 (données cumulatives)

Logements en milliers

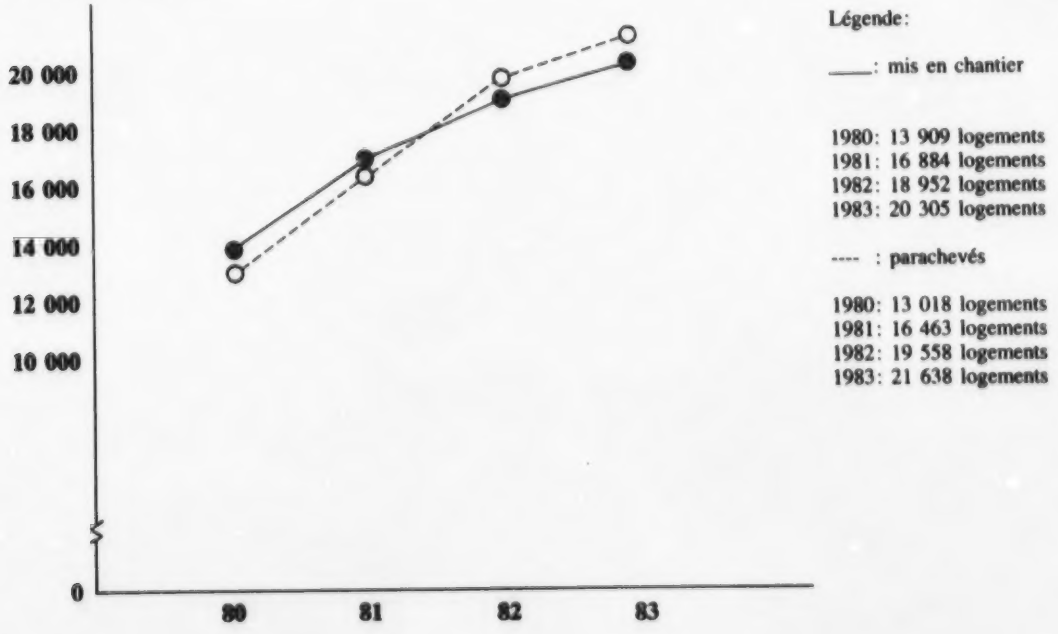


Tableau VIII

Ensemble des programmes d'habitation à loyer modique

Sommaire des engagements financiers de 1968 à 1983

	Projets	Places	Logements	Personnes âgées	Familles	Personnes handi-capées	Étudiants	Coût des projets (000 $)
Logements à loyer modique*								
a) immeubles municipaux	310	—	19 072	5 194	13 835	43	—	356 580
b) immeubles de la Société	699	—	26 381	20 241	5 657	483	—	843 573
Logements sans but lucratif								
a) Société prêteuse	23	244	1 613	992	621	—	—	26 559
b) Société maître d'oeuvre	1	—	184	149	35	—	—	6 945
Logements pour étudiants								
a) immeubles du réseau scolaire	27	6 201	—	—	—	—	—	33 463
b) immeubles de la Société	6	340	222	—	—	—	222	9 506
Centres d'accueil								
a) immeubles du réseau des Affaires sociales								
I. pour personnes âgées	119	8 390	997	997	—	—	—	108 843
II. pour personnes handicapées	42	5 681	—	—	—	—	—	66 840
b) immeubles de la Corporation d'hébergement du Québec	38	4 004	20	20	—	—	—	119 873
Total	**1 265**	**24 860**	**48 489**	**27 593**	**20 148**	**526**	**222**	**1 572 182**

* Incluant des logements qui ne sont pas parachevés.

Tableau IX

Programme d'habitation à loyer modique

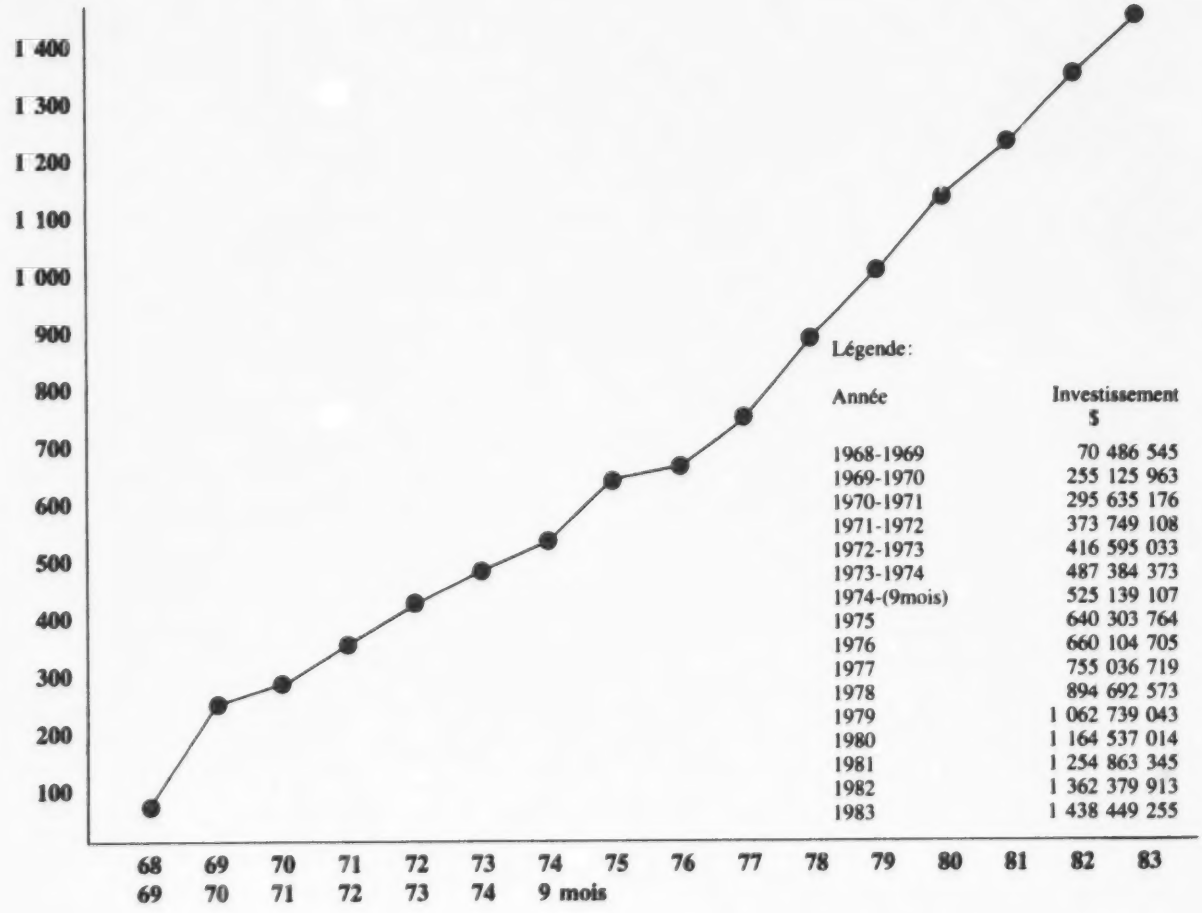
Sommaire des engagements financiers de 1968 à 1983

Exercice financier	Nombre de projets	Coûts des projets $	Investissement ou prêts originaux consentis $
1968-1969	82	73 580 492	70 486 545
1969-1970	178	191 204 451	184 639 418
1970-1971	33	43 656 630	40 509 213
1971-1972	64	83 227 296	78 113 932
1972-1973	41	47 074 908	42 845 925
1973-1974	69	76 036 856	70 789 340
1974 (9 mois)	44	46 516 989	37 754 734
1975	93	112 296 389	115 164 657
1976	8	34 376 750	19 800 941
1977	47	108 691 899	94 932 014
1978	93	149 984 763	139 655 854
1979	143	186 753 119	168 046 470
1980	107	143 087 408	101 797 971
1981	91	92 109 317	90 326 331
1982	113	107 516 568	107 516 568
1983	59	76 069 342	76 069 342
Total	**1 265**	**1 572 183 177**	**1 438 449 255**

Graphique 2
Programme d'habitation à loyer modique

Sommaire des investissements de 1968 à 1983 (données cumulatives)

En millions de dollars



Légende:

Année	Investissement $
1968-1969	70 486 545
1969-1970	255 125 963
1970-1971	295 635 176
1971-1972	373 749 108
1972-1973	416 595 033
1973-1974	487 384 373
1974-(9mois)	525 139 107
1975	640 303 764
1976	660 104 705
1977	755 036 719
1978	894 692 573
1979	1 062 739 043
1980	1 164 537 014
1981	1 254 863 345
1982	1 362 379 913
1983	1 438 449 255

2.1.2 Le recyclage d'édifices

Le recyclage d'édifices continue d'être considéré par la Société comme un moyen extrêmement valable de réaliser des habitations à loyer modique, compte tenu de la préoccupation de la Société de réduire les coûts de réalisation et les déficits d'exploitation de ces logements. Cependant, comme tous les édifices vacants ne peuvent être recyclés à des coûts qui respectent les balises budgétaires prescrites, le Service « Conservation et Recyclage », tenant compte des expériences passées et en cours, a élaboré des paramètres applicables d'une façon générale au recyclage d'édifices. Par ailleurs, la directive AG-57-81-02, relative à l'aliénation des biens immeubles excédentaires, et permettant à un organisme public d'acquérir, pour une somme nominale, un immeuble scolaire et de l'utiliser à des fins communautaires, a permis au Service « Conservation et Recyclage » d'élargir son éventail d'intervention en se voyant offrir plusieurs opportunités en ce sens.

Le Service a étudié et analysé 43 dossiers d'édifices vacants offerts à la Société en 1983. De ce nombre, 30 ont été éliminés pour diverses raisons d'ordre économique, fonctionnel ou technique, et 13 ont été conservés, dont cinq pour réalisation immédiate et huit pour réalisation éventuelle.

Il peut être utile de souligner par ailleurs que le Service a également sous sa responsabilité un autre projet offert avant 1983, actuellement en voie de réalisation.

Tableau X

Programme d'habitation à loyer modique

Édifices vacants offerts à la Société pour fins de recyclage

Recyclage	Projets considérés	Projets éliminés		Projets conservés	
		Après études sommaires	Après études plus poussées	Pour réalisation immédiate	Pour réalisation éventuelle
Édifices vacants offerts à la Société	43	24	6	5	8

2.1.3 L'habitation nordique

La signature de la Convention de la Baie James et du Grand Nord a amené plusieurs changements juridictionnels et d'ordre administratif chez les 5 600 Inuit du Nouveau-Québec. En effet, douze villages sont devenus des municipalités de village nordique et le treizième pourra le devenir très bientôt. Ces villages, lorsqu'ils sont incorporés, élisent chacun un représentant à l'administration régionale Kativik (ARK), qui a juridiction sur l'ensemble du territoire situé au nord du 55e parallèle.

Le gouvernement du Québec s'est engagé à assumer certaines responsabilités, en particulier celles touchant l'ensemble du domaine de l'habitation. À ce chapitre, la Société d'habitation du Québec intervient déjà dans les secteurs de la construction, de la restauration et de l'administration de logements sociaux, en collaboration avec l'ARK et les représentants locaux. Suite à l'approbation par le Conseil du trésor, au début de l'année 1982, de son organisation et de sa structure administrative, le Service de l'habitation nordique a été créé et il relève de la Direction générale du bâtiment.

La Société s'est impliquée sur ce territoire pour la première fois en 1978 pour construire sept logements destinés aux employés de l'ARK. En 1980, le groupe responsable de l'habitation en milieu amérindien et inuit (HEMAI) s'est préparé à assumer l'administration des 800 logements construits depuis 1958 par le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien. Le transfert prévu pour le 1er avril 1980 n'ayant pu se réaliser, l'intervention de la Société a été limitée aux trois villages où seul le Québec fournissait des services publics. Le transfert ayant été finalisé au 1er février 1981, la Société a donc signé des ententes avec les municipalités pour leur confier la gérance de l'opération et de l'entretien des logements sociaux dont la durée ne pourra excéder 50 ans et prévoyant le versement par la Société de subventions jusqu'à concurrence de 100 % du déficit annuel d'exploitation reconnu.

Les subventions versées pour l'année 1983 ont été de 7 706 286 $. Au cours de cette période, la Société a réalisé la construction de 52 logements neufs de type jumelé, de six logements de type studio, et la rénovation de 76 logements dans sept villages nordiques. Au 31 décembre 1983, on comptait 877 logements sociaux en milieu inuit.

Tableau XI

Programme d'habitation à loyer modique

Habitation nordique

Programmation 1980, 1981 et 1982

Municipalité	Exploitation		Construction		Rénovation	
	Logements	Subventions $	Logements	Coût de réalisation $	Logements	Coût de réalisation $
Administration régionale Kativik	—	—	7	1 526 000	—	—
Kuujjuarapik	105	1 203 047	4	522 800	—	—
Inukjuak	108	1 182 850	6	775 300	—	—
Povungnituk	127	1 281 348	2	301 500	—	—
Akulivik	46	876 720	14*	2 006 934	—	—
Ivujivik	34	400 667	2	296 040	—	—
Salluit	84	868 006	8*	1 220 585	11	1 180 903
Kangiqsujuaq	45	493 864	4	497 906	11	1 229 439
Quaqtaq	27	342 249	4	522 323	12	1 446 566
Kangirsuk	47	531 108	2	276 100	—	—
Aupaluk	15	403 549	8*	1 109 174	—	—
Tasijuaq	15	303 652	—	—	4*	442 000
Kuujjuaq	134	1 574 755	12	1 507 841	13	1 419 887
Kangiqsualujjuaq	53	556 229	—	—	—	—
Total	**840**	**10 018 044**	**73**	**10 562 503**	**51**	**5 718 795**

* Un entrepôt a été construit dans chacun de ces villages.

Tableau XII

Programme d'habitation à loyer modique

Habitation nordique

Programmation 1983: prévisions

Municipalité	Exploitation	Construction		Rénovation	
	Subventions $	Logements	Coût de réalisation $	Logements	Coût de réalisation $
Administration régionale Kativik	149 634	—	—	—	—
Kuujjuarapik	782 579	8	897 400	11	1 134 800
Inukjuak	800 503	10	1 146 000	10	1 124 000
Povungnituk	797 242	6	680 300	16	1 710 800
Akulivik	574 374	—	—	—	—
Ivujivik	278 665	6	720 300	10	1 198 000
Salluit	906 929	—		—	—
Kangiqsujuaq	472 640	—	—	—	—
Quaqtaq	408 060	—	—	—	—
Kangirsuk	428 135	8	934 400	10	1 162 000
Aupaluk	298 472	—	—	—	—
Tasijuaq	166 100	6	732 800	9	1 057 200
Kuujjuaq	1 194 763	—	—	—	—
Kangiqsualujjuaq	448 190	8	956 400	10	1 152 000
Centre hospitalier de la Baie d'Hudson	—	6	442 800	—	—
Total	**7 706 286**	**58**	**6 510 400**	**76**	**8 538 800**

2.1.4 La gestion des habitations à loyer modique

La Direction générale de la gestion des programmes coordonne l'élaboration et l'administration des programmes et ententes nécessaires à la gestion locale des habitations à loyer modique, à la sélection des locataires et à la location des logements.

Les habitations à loyer modique possédées par les offices municipaux d'habitation ou propriétés de la Société d'habitation du Québec depuis 1974 sont toutes administrées localement par un office municipal d'habitation (OMH), mandataire de la Société et responsable de la sélection des locataires. Les logements à loyer modique sont régis par la loi et les règlements de la Société d'habitation du Québec.

La Société d'habitation du Québec a construit jusqu'à maintenant 41 398 logements à loyer modique et en a acheté 1 227, tous gérés par des offices municipaux d'habitation. En outre, 2 057 unités de logement sont administrées par la Société de gestion immobilière (SGI) de la SHQ.

Le tableau XIII présente l'évolution annuelle du parc HLM ainsi que du nombre des offices municipaux d'habitation de 1980 à 1983. Le parc HLM a augmenté de 4,7 % cette année et comptait 44 682 logements au 31 décembre 1983.

Au cours de 1983, la Société a poursuivi l'opération entreprise en 1982, portant sur la révision de l'évaluation foncière des immeubles du réseau des offices municipaux d'habitation. Dans le cadre de cette opération, la Société a procédé à la contestation de l'évaluation foncière dans le cas de 1 518 immeubles, pour un total de 19 517 logements répartis dans 356 OMH.

Tableau XIII

Les habitations à loyer modique

Évolution du parc HLM et du nombre d'OMH de 1980 à 1983

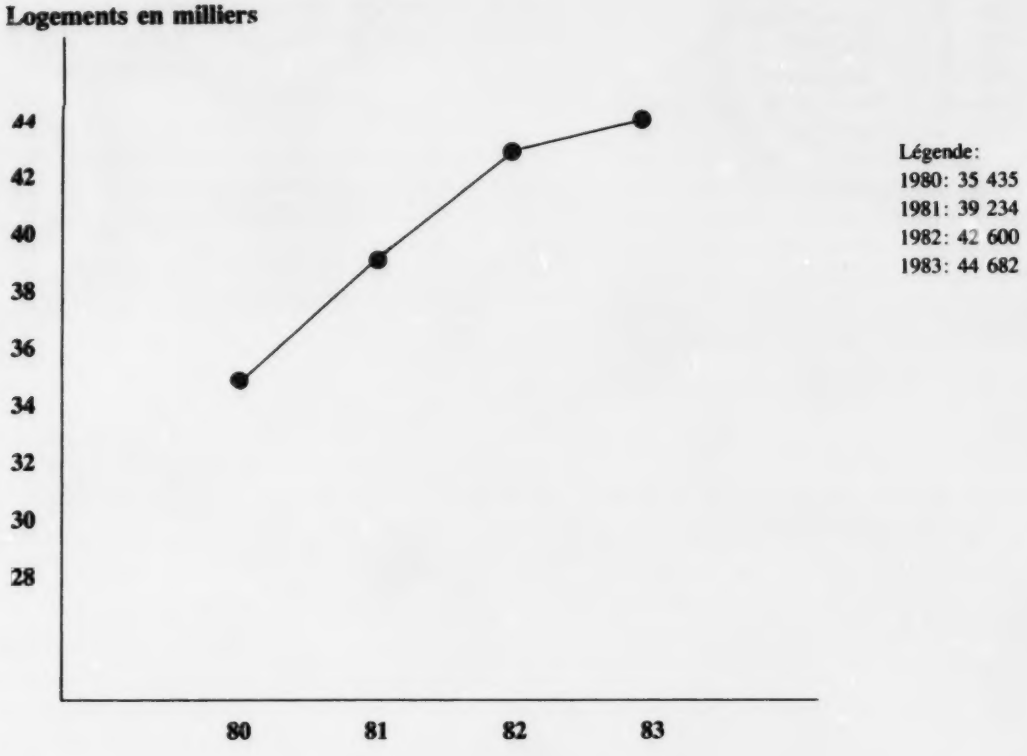
		Nombre de logements à loyer modique			
		Gestion par OMH			
Cumulatif au	Nombre d'OMH	Construction	Achat et reprise	Gestion par SGI — SHQ[1]	Total
31 décembre 1980	280	32 729	2 706		35 435
31 décembre 1981	351	36 174	1 227	1 833	39 234
31 décembre 1982	420	39 269	1 227	2 104	42 600
31 décembre 1983	452	41 398	1 227	2 057	44 682

1. L'administration d'une partie de ces logements à loyer modique est déléguée à des organismes locaux sous la responsabilité générale de la SGI-SHQ depuis 1981, année de sa formation par la SHQ.

Graphique 3

Programme d'habitation à loyer modique

Évolution du parc de logements à loyer modique construits et achetés par la Société de 1980 à 1983 (données cumulatives)



Déficit d'exploitation des logements à loyer modique

Le déficit d'exploitation des logements gérés par les OMH s'établit au 31 décembre 1983 à 151,3 millions de dollars (voir tableau XIV). Le montant de subvention nécessaire pour combler le déficit se répartit en fonction des ententes en vigueur entre les différents paliers de gouvernement impliqués.

Tableau XIV

Les habitations à loyer modique

Déficit d'exploitation 1983 et contributions de chacun des gouvernements impliqués en 1983

Déficit total	151 266 687 $
Part des municipalités	14 982 444 $
Part du gouvernement du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement	136 284 243 $

Tableau XV

Les habitations à loyer modique

Évolution des coûts mensuels moyens d'un logement à loyer modique de 1980 à 1983, selon les prévisions budgétaires des OHM

Types de dépenses	1980 $/%	1981 $/%	1982 $/%	1983 $/%
Amortissement de la dette	165,63/ 48	191,00/ 52	221,39/ 53	235,57/ 52,3
Taxes				
• municipales	52,51 / 18	60,36 / 16	66,15/ 16	67,52/ 15
• scolaires	7,86	—		
Administration (salaires, assurances)	26,78/ 8	27,88/ 8	31,31/ 7	29,89/ 6,7
Autres dépenses				
• exploitation	62,97	67,65	76,10	87,93
• entretien	19,73	17,13	18,00	16,70
• amélioration apportée aux bâtiments	/ 26 7,94	/ 24 4,36	/ 24 7,56	/ 26 12,68
Total	**343,42/100**	**368,38/100**	**420,51/100**	**450,29/100**

Tableau XVI

Les habitations à loyer modique

Évolution des revenus mensuels d'un logement à loyer modique de 1980 à 1983, selon les prévisions budgétaires des OMH

Logements budgétés	1980	1981	1982	1983
Types de revenus	$/%	$/%	$/%	$/%
Revenus locatifs	96,45/ 28	108,71/ 30	121,36/ 28,8	146,20/ 32,5
Subventions au déficit d'exploitation	246,97/ 72	259,67/ 70	299,15/ 71,2	304,09/ 67,5
Total	**343,42/100**	**368,38/100**	**420,51/100**	**450,29/100**

La Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ)

La Société de gestion immobilière SHQ est une corporation formée le 6 octobre 1981 à la demande de la Société d'habitation du Québec en vertu de la troisième partie de la Loi sur les compagnies du Québec.

Le but premier de cette corporation est d'assurer temporairement la gestion d'ensembles immobiliers qui appartiennent à la Société d'habitation du Québec.

La Société de gestion immobilière SHQ doit aussi, lorsque la Société d'habitation du Québec lui en fait la demande, définir la vocation définitive de ces immeubles et rechercher les organismes sans but lucratif les plus aptes à assumer une administration permanente.

Son parc immobilier a atteint 2 165 unités de logement en 1983.

À la fin de cette période cependant, la Société de gestion immobilière SHQ, avec le concours de la Société d'habitation du Québec, avait transféré la propriété de 108 unités de logement et l'administration de 400 autres à des offices municipaux d'habitation. Dans ce dernier cas, la Société de gestion immobilière SHQ continue cependant à superviser l'administration de l'office municipal d'habitation concerné, à titre de mandataire de la Société d'habitation du Québec.

D'autres immeubles ont fait l'objet de négociations en vue de leur transfert et il est prévisible que la responsabilité administrative de 264 autres unités pourra être confiée à un office municipal d'habitation en 1984.

La clientèle des immeubles administrés par la Société de gestion immobilière SHQ est composée majoritairement de personnes et familles à faible revenu ou à revenu modique. C'est ainsi que:

1. 34,5 % de ses locataires paient un loyer proportionnel à leur revenu selon les règles applicables aux habitations à loyer modique;
2. 49 % paient le bas loyer du marché comme dans les autres organismes sans but lucratif ou les coopératives d'habitation locative;

3. seulement 16,5 % de la clientèle de la Société de gestion immobilière SHQ paient le loyer du marché.

Les revenus globaux retirés par la Société de gestion immobilière SHQ en 1983 se sont chiffrés à 5 716 360 $ et les dépenses à 9 064 757 $. Le déficit de 3 348 397 $ a été comblé par la Société d'habitation du Québec dans le cadre des ententes de financement signées avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement et des autorisations du gouvernement du Québec.

Tenant compte de l'entente de service signée avec la Société d'habitation du Québec, le personnel de la Société de gestion immobilière SHQ est restreint et se situe surtout au niveau local. Un directeur coordonne cependant l'activité des gérants locaux, sous la responsabilité du conseil d'administration de la Société de gestion immobilière SHQ.

À la fin de 1983, celui-ci était composé comme suit:

— M[e]Jean-Luc Lesage, président
— M. Pierre-Sarto Blanchard, vice-président
— M[e]Maryse Blais, secrétaire
— M. René Dionne, trésorier
— M. Yvan Ferland, administrateur

Directeur

— M. Paul Brissette

2.2 Les programmes d'aide aux personnes

2.2.1 Le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle

Au printemps 1981, le gouvernement du Québec a annoncé son intention de mettre sur pied un programme visant à favoriser l'accession à la propriété résidentielle.

Cette intervention a été mise en oeuvre en décembre 1981 et l'administration en a été confiée à la Société d'habitation du Québec. Le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle s'adresse aux ménages qui n'ont jamais été propriétaires et qui ont un enfant de moins de 12 ans admissible à recevoir des allocations familiales du Québec. Il vise trois objectifs principaux: premièrement, il veut aider les familles à se loger, favorisant ainsi une accumulation de capital par l'acheteur du logement; deuxièmement, le programme tend à permettre une meilleure conservation du lieu de résidence après sa construction et contribue à la revitalisation des quartiers; troisièmement, il cherche à stimuler l'industrie de la construction.

Le programme vise le logement neuf, le logement existant ou la maison mobile, destiné à servir de résidence principale à l'acheteur. La valeur de l'immeuble faisant l'objet de la demande ne doit pas excéder 60 000 $, incluant le terrain.

L'aide financière offerte consiste en un rabais du taux d'intérêt reconnu sur la part de l'emprunt hypothécaire considéré, soit 10 000 $ pour le logement neuf, 6 000 $ pour le logement existant et 4 000 $ pour la maison mobile. La Société paie la totalité de cet intérêt reconnu la première année, les deux tiers la deuxième et le tiers les trois années subséquentes de la période d'admissibilité, jusqu'à un maximum de 5 500 $ pour le logement neuf, de 3 300 $ pour le logement existant et de 2 200 $ pour la maison mobile. De plus, le programme prévoit un remboursement en capital à la naissance ou à l'adoption de tout enfant pendant la participation du bénéficiaire au programme.

Ce programme, entré en vigueur le 16 décembre 1981, a atteint les objectifs visés. En effet, durant la seule année 1983, la Société a traité 17 164 demandes et aidé financièrement 15 555 ménages. Donc, depuis la mise en oeuvre du programme, 32 942 demandes ont fait l'objet de traitement tandis que 28 069 ménages québécois ont bénéficié de l'aide financière de la Société.

Les montants en subvention de capital versés à la naissance ou à l'adoption de chacun des enfants pendant la participation du bénéficiaire au programme, se sont chiffrés, en 1983, à 6 506 000 $. Les subventions versées en rabais du taux d'intérêt ont atteint 20 633 395 $. Le montant total des bénéfices versés à la fin de l'année 1983 s'élevait à 27 139 395 $.

Les 28 069 unités de logement reconnues au programme depuis son implantation se répartissent comme suit: 29 % de logements neufs, 70 % de logements existants et 1 % de maisons mobiles (voir tableau XVII).

Fait intéressant à noter, la Société a reçu depuis le début du programme, plus de 210 000 demandes d'information.

Tableau XVII

Programme d'aide aux personnes

Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle

Types de propriétés subventionnées et répartition des montants de subvention depuis l'entrée en vigueur du programme

Types de propriétés				Subventions
	Nombre	%		
Neuf	8 233	29	Capital (naissance ou adoption)	6 506 000 $
Usagé	19 804	70	Rabais du taux	
Maison mobile	32	1	d'intérêt	20 633 395 $
Total	**28 069**	**100**	**Total**	**27 139 395 $**

2.2.2 Le programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Institué en août 1980, Logirente est un programme d'allocation-logement coordonné et orienté par la Société d'habitation du Québec tandis que l'administration en est confiée au ministère du Revenu du Québec.

Le programme a pour objectif d'aider les citoyens âgés du Québec, qu'ils soient locataires, propriétaires ou chambreurs, pour qui le loyer représente un fardeau trop élevé eu égard à leurs revenus, à supporter le coût de leur logement. Ce programme accorde une aide financière directe aux personnes de 65 ans et plus dont le coût du logement dépasse 30 % de leur revenu annuel total. La subvention versée correspond à 75 % de ce dépassement, déduction faite des remboursements d'impôt foncier, le cas échéant, et compte tenu des loyers maxima considérés.

Depuis sa création, plusieurs ajustements ont été apportés au programme. En octobre 1983, le Gouvernement a indexé les montants maxima des loyers plafonds de 1 740 $ à 2 040 $ annuellement pour les chambreurs, de 2 580 $ à 2 820 $ pour les personnes seules, et 2 760 $ à 3 000 $ pour les couples ou ménages de deux personnes et plus.

Pour la période du 1er octobre 1982 au 9 septembre 1983, sur 25 880 demandes, 19 060 ménages (19 326 en 1982) ont été admis au programme en fonction des barèmes et paramètres réglementaires, représentant une diminution de 266 ménages subventionnés par rapport à l'année précédente. Toutefois, le déboursé global a atteint 7,6 millions de dollars comparativement à 7,3 millions en 1982.

Le tableau XVIII, qui présente une répartition de la clientèle, démontre que 95,5 % des logements subventionnés sont habités par des locataires vivant seuls, tandis que 4,5 % seulement de la clientèle est composée de couples ou de locataires avec personnes à charge.

Au 31 décembre 1983, 11 513 ménages avaient été reconnus admissibles au programme. Toutefois, sur les 45 153 demandes d'inscription au programme, 29 032 n'avaient pas encore été analysées.

Tableau XVIII

Programme d'aide aux personnes

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Répartition par type de clientèle pour 1982-1983(*)

	Propriétaires	Chambreurs	Locataires	Total bénéficiaires	Subvention annuelle moyenne	Total allocation
Couples	38	0	694	732	281,33 $	205 938 $
Avec personnes à charge	4	0	118	122	378,91 $	46 228 $
Autres	290	959	16 957	18 206	417,40 $	7 599 309 $
Total	**332**	**959**	**17 769**	**19 060**	**411,93 $**	**7 851 475 $**

(*) Ces données proviennent d'une copie du fichier des requérants de Logirente 1982-1983 reçue du ministère du Revenu du Québec en septembre 1983. Les données fournies respectent le caractère confidentiel des demandes.

Tableau XIX

Programme d'aide aux personnes

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Statistiques comparatives pour 1983 par rapport à 1982

	Nombre de demandes		Nombre de ménages subventionnés		Subvention annuelle moyenne	
	1982	1983	1982	1983	1982	1983
Locataires	—	—	17 812	17 769	394,53 $	428,44 $
Propriétaires	—	—	391	332	302,65 $	307,08 $
Chambreurs	—	—	1 123	959	104,24 $	142,41 $
Total	**25 037**	**25 880**	**19 326**	**19 060**	**375,80 $**	**411,93 $**

2.2.3 Le programme de supplément au loyer

Le programme de supplément au loyer a été mis en oeuvre à l'automne 1978 à la suite de la signature d'un accord en 1977 avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Il s'adresse aux ménages et personnes à revenu faible ou modique qui habitent un logement administré par une coopérative d'habitation ou un organisme sans but lucratif. Il vise également les personnes physiquement handicapées qui ont loué un logement par l'intermédiaire d'un organisme sans but lucratif mandaté par la Société et couvre les locataires déjà subventionnés de certains immeubles vendus par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Le programme de supplément au loyer permet à la Société d'habitation du Québec de défrayer 90 % de la différence entre le loyer mensuel ordinairement exigé par le propriétaire et la contribution requise du ménage ou de la personne habitant ce logement, en vertu du règlement sur la location d'un logement à loyer modique.

Au cours de l'année, des ententes touchant 55 logements supplémentaires ont été ratifiées.

Le nombre des locataires déjà subventionnés dans des immeubles vendus par la SCHL s'établissait à 474 au 31 décembre 1983 (voir tableau XX). En 1983, 97 locataires ont cessé d'être admissibles aux bénéfices du programme.

On peut remarquer, en outre, que 54 % des logements sont occupés par des personnes âgées, soit 2 066 logements, alors que 1 181 (31 %) autres sont habités par des familles et 586 (15 %) sont réservés à des personnes handicapées (voir tableau XX).

Enfin, la Société a déboursé 6 750 369 $ en 1983. Une partie de cette somme couvre des engagements rétroactifs à 1982.

Tableau XX

Programme d'aide aux personnes

Programme de supplément au loyer

Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme au 31 décembre 1983

Clientèles	Familles	Personnes âgées	Personnes handicapées	Total	%
Organismes sans but lucratif					
a) financés par la SHQ	34	769	—	803	21
b) financés par la SCHL					
I. organismes privés	218	793	3	1 014	27
II. organismes municipaux	135	—	—	135	4
Coopératives d'habitation locative	442	182	5	629	16
Logements pour personnes handicapées	—	—	578	578	15
Village olympique	—	200	—	200	5
Habitations vendues par la SCHL	352	122	—	474	12
Autres	—	—	—	—	—
Total	**1 181**	**2 066**	**586**	**3 833**	
%	**31**	**54**	**15**	**100**	

Tableau XXI

Programme d'aide aux personnes

Programme de supplément au loyer

Nombre d'organismes et de logements subventionnés de 1980 à 1983

	1980-12-31	1981-12-31	1982-12-31	1983-12-31	
Clientèles	**Organismes/ Logements**	**Organismes/ Logements**	**Organismes/ Logements**	**Organismes/ Logements**	**Sommaires des engagements budgétisés $**
Organismes sans but lucratif					
a) financés par la SHQ	6/ 803	6/ 803	6/ 803	6/ 803	913 431
b) financés par la SCHL					
I. organismes privés	18/ 562	26/ 763	37/ 978	37/1 014	1 995 260
II. organismes municipaux	1/ 242	2/ 186	1/ 135	1/ 135	208 829
Coopératives d'habitation locative	47/ 456	51/ 501	60/ 587	87/ 629	1 058 650
Logements pour personnes handicapées	5/ 223	7/ 500	7/ 503	8/ 578	1 291 497
Village olympique	1/ 200	1/ 200	1/ 200	1/ 200	350 755
Habitations vendues par la SCHL	*58/ 666	*59/ 640	*54/ 571	*53/ 474	931 947
Autres	1/ 1	2/ 2	1/ 1	— —	— —
Total	**79/3 153**	**95/3 595**	**113/3 778**	**140/3 833**	**6 750 369**

* La Société intervient ici directement. Le nombre d'habitations est présenté à titre indicatif et n'est pas cumulé au total.

2.2.4 La Loi sur l'habitation familiale

La Loi sur l'habitation familiale a remplacé en 1964 la Loi pour améliorer les conditions de l'habitation adoptée en 1948 afin de juguler la crise du logement qui sévissait alors.

Cette nouvelle loi conservait les principes et les modalités d'application déjà établis et permettait au Gouvernement de rembourser un montant équivalant à une réduction de 3 % du taux d'intérêt hypothécaire admissible à toute personne qui devenait pour la première fois propriétaire d'une maison unifamiliale ou bifamiliale. Le montant maximal du prêt hypothécaire ne devait toutefois pas excéder 14 000 $ pour une habitation unifamiliale et 20 000 $ pour une habitation bifamiliale.

Lors de sa création en 1967, la Société d'habitation du Québec s'est vu confier l'administration de la Loi sur l'habitation familiale; elle a assumé les engagements et obligations contractés antérieurement.

Bien que la réduction de 3 % soit demeurée constante, les principaux paramètres permettant d'établir l'admissibilité des requérants ont été modifiés à la hausse jusqu'en 1974 alors que la Loi sur l'habitation familiale est devenue caduque.

Le nombre de bénéficiaires en 1983 était de 13 733 et la Société a versé 1 925 219 $ en bonification aux termes de ses engagements. La Société prévoit encore débourser 10,2 millions de dollars dans le cadre de ce programme.

Tableau XXII

Programme d'aide aux personnes

Application de la Loi sur l'habitation familiale de 1980 à 1983

Exercice financier	1980	1981	1982	1983
Propriétaires bénéficiaires au 31 décembre	27 317	23 638	19 856	13 733
Total des bénéficiaires à date	**110 672**	**110 672**	**110 672**	**110 672**
Engagements bruts cumulatifs*	278 567 521 $	278 567 521 $	278 567 521 $	278 567 521 $
Engagements résiliés sur prêts annulés ou remboursés	75 784 965 $	78 369 128 $	81 884 385 $	87 466 653 $
Engagements nets cumulatifs	202 782 556 $	200 198 393 $	196 683 136 $	191 100 868 $
Bonification versée durant l'exercice	4 561 386 $	3 216 614 $	2 584 488 $	1 925 219 $
Bonification cumulative versée depuis 1948	173 189 873 $	176 406 487 $	178 990 975 $	180 916 195 $

* Les organismes sans but lucratif financés par la SHQ ont reçu, de 1973 à 1978, 1 319 715,50 $ en paiement de bonification.

2.2.5 Le programme de relance de la construction domiciliaire (Corvée-Habitation)

Amorcé lors du sommet économique tenu en avril 1982, le programme de relance de la construction domiciliaire Corvée-Habitation a été officiellement mis sur pied le 23 juin 1982 avec l'adoption de la « Loi visant à promouvoir la construction domiciliaire » (L.Q. 1982, c. 42).

Cette loi institue un organisme sans but lucratif désigné sous le nom de Corvée-Habitation qui regroupe l'ensemble des partenaires de la construction, en vue de relancer le secteur de la construction domiciliaire.

Unissant les efforts des travailleurs de la construction, de leurs employeurs, des institutions financières, des municipalités, des professionnels de la construction et du gouvernement du Québec, Corvée-Habitation gère un fonds provenant des contributions des partenaires. Dès le départ, le fonds est destiné à garantir à l'acheteur d'un logement neuf un taux d'intérêt hypothécaire avantageux pour une durée de trois ans (phase I).

De plus, dès janvier 1983, le programme connaît une première extension. Cette deuxième phase permet à l'acheteur d'un logement neuf construit après le 25 mai 1982 et acquis le ou après le 1er janvier 1983 de bénéficier d'un taux d'intérêt fixe de 11 1/2 % pour une durée de trois ans. Entre autres conditions, le coût du logement ne doit pas dépasser 60 000 $, le prix du terrain étant exclus.

Le 11 mai 1983, dans le but d'accentuer la relance déjà amorcée par les phases I et II, le Gouvernement annonce la mise en oeuvre d'une phase III. Les acheteurs des immeubles admissibles à cette nouvelle phase, en plus de bénéficier d'un taux d'intérêt de 9 1/2 % garanti pour trois ans, reçoivent une subvention en capital qui peut atteindre 3 000 $ par logement à la condition que l'assise de l'immeuble ait été installée entre le 11 mai et le 31 décembre 1983.

Le programme de relance de la construction domiciliaire Corvée-Habitation a connu un grand succès au cours de l'année 1983.

En effet, les 18 638 acheteurs de logements neufs qui se sont inscrits au programme, représentent 45 % des mises en chantiers dans le secteur de la construction domiciliaire et une injection attribuable à Corvée-Habitation de quelque 984 500 000 $ dans l'économie québécoise.

En outre, l'acheteur d'un logement neuf, en plus de bénéficier d'un taux d'intérêt fixe pour trois ans, pouvait également obtenir d'autres bénéfices de la part des municipalités. De plus, en vertu de la Loi visant à promouvoir la construction domiciliaire, il était loisible aux professionnels de convenir de frais d'honoraires en deçà de leur tarif d'honoraires minima.

Tous ces avantages, alliés à d'autres bénéfices provenant de programmes de stimulation tels que le programme québécois d'épargne-logement et le régime canadien d'encouragement à l'accession à la propriété, permettaient aux acheteurs de logement neuf d'obtenir des subventions pouvant atteindre 10 000 $ par logement.

2.3 Les programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

2.3.1 Le programmme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove)

Lancé en 1981 sur une base expérimentale dans la municipalité de Beauport, le programme Loginove a été étendu à d'autres municipalités à partir d'avril 1982. À la fin de 1982, 69 municipalités participaient au programme. En 1983 s'ajoutèrent 18 nouvelles municipalités participantes, portant ainsi le total à 87.

Loginove accorde une aide financière aux propriétaires pour qu'ils puissent effectuer des travaux de restauration permettant d'améliorer de façon importante le niveau d'habitabilité de leurs logements tout en respectant la capacité de payer des occupants.

Le programme Loginove a été modifié en 1983 pour permettre en plus la restauration de maisons de chambres et la transformation (recyclage) en logements ou en chambres, de bâtiments ne servant pas antérieurement à des fins résidentielles. Ces modifications ne s'appliquent toutefois qu'aux immeubles appartenant à des coopératives d'habitation ou à un organisme sans but lucratif.

Le propriétaire d'un bâtiment résidentiel situé dans une zone désignée[1] peut bénéficier du programme si le bâtiment nécessite des travaux de restauration pour corriger les déficiences d'habitabilité définies par le règlement. Le coût moyen des travaux doit être d'au moins 4 000 $ par logement. Le programme reconnaît pour fins de subvention jusqu'à 15 500 $ de travaux admissibles par logement. Un montant supplémentaire de 4 000 $ peut s'ajouter lorsque les travaux visent à adapter le logement pour une personne handicapée.

La subvention, dans le cas où le logement est occupé par le propriétaire, dépend du revenu du ménage. Elle peut atteindre 75 % du coût des travaux reconnus pour fins de subvention. Lorsque le logement est occupé par un locataire, la subvention est fonction du loyer net et du nombre de pièces du logement; elle peut atteindre 90 % du coût des travaux reconnus. Quant au taux de subvention pour la restauration d'une maison de chambres, il est de 70 % tandis que le taux pour un projet de recyclage est de 90 %.

Le programme est administré localement par les municipalités participantes en collaboration avec les institutions financières qui ont adhéré au programme.

En 1983, la Banque d'Épargne de la cité et du district de Montréal est venue s'ajouter aux autres institutions financières qui participaient déjà aux opérations du financement dans le cadre du programme. Les autres institutions financières sont la Confédération des caisses populaires et d'économie Desjardins, la Fiducie Morguard, la Fiducie du Québec et les Caisses d'établissement du Québec.

La Société a autorisé en 1983 la restauration de 5 766 logements représentant des coûts de travaux d'une valeur totale d'environ 95 000 000 $ (voir tableau XXIII). Ce niveau de réalisation a permis d'engager entièrement le budget que le gouvernement fédéral avait alloué au PAREL urbain pour le Québec. (Lorsqu'un propriétaire est admissible au PAREL urbain, la subvention de la SCHL est déduite du montant de la subvention découlant de Loginove). Depuis le début du programme, la Société a autorisé la restauration de 6 797 logements (voir tableau XXIV).

La Société poursuit toujours des pourparlers avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement qui administre le programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) afin de voir désigner de nouvelles zones en milieu urbain où il serait utile que le programme soit mis en application.

Tableau XXIII

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme Loginove

Dossiers autorisés en 1983

Nombre de projets	Nombre de logements	Coût total des projets	Subvention Loginove
		$	$
2 060	5 766	94 662 717	37 104 163

(1) Zone où le programme d'aide à la remise en état des logements (Parel urbain), de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, est en vigueur. Les bâtiments appartenant à des coopératives d'habitation locative et à des organismes sans but lucratif sont toutefois admissibles peu importe leur situation géographique.

Tableau XXIV

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme Loginove

Dossiers autorisés depuis le début du programme selon que les travaux sont en cours ou terminés, au 31 décembre 1983

Dossiers	Nombre de projets	Nombre de logements	Coût total des projets $	Subvention Loginove $
En cours	1 354	4 086	68 804 282	26 325 485
Terminés	1 206	2 711	40 737 288	18 270 638
Total	**2 560**	**6 797**	**109 541 570**	**44 596 123**

2.3.2 Le programme d'aide aux coopératives d'habitation locative (Logipop)

Logipop est un programme de la Société d'habitation du Québec qui veut promouvoir l'habitation coopérative sous sa forme locative. Ce programme a essentiellement pour but d'aider financièrement et techniquement les groupes désireux d'élaborer et de mener à bonne fin un projet d'habitation coopérative.

Mis en œuvre en août 1977, ce programme a été modifié en mai 1980 à la suite principalement des engagements pris par le gouvernement du Québec lors du sommet sur la coopération en février 1980.

Au cours de l'année 1983, la Société a formulé des propositions de modification du programme visant son harmonisation avec les autres programmes s'adressant à la même clientèle. Celles-ci furent entérinées par le Conseil des ministres le 23 décembre 1983.

Les changements adoptés par le Gouvernement ont permis d'intégrer le programme Logipop aux programmes Loginove et Corvée-Habitation, et ainsi d'offrir à la clientèle des coopératives et des OSBL la possibilité de réaliser des projets d'habitation avec la seule assistance financière de programmes québécois.

— Aide financière aux coop

En 1983, la Société offrait deux types d'aide financière aux coopératives: un fonds de démarrage de 500 $ afin de permettre à un groupe de mener à bien la mise sur pied de la coopérative, et une subvention de capital pouvant atteindre 3 000 $ par logement dans le but d'aider à la réalisation d'un ensemble d'habitation coopératif.

Durant la même année, 154 coopératives ont présenté des projets d'habitation totalisant 2 730 logements et ont reçu 72 500 $ en subvention de démarrage. Ce total représente un nombre de logements supérieur de 10 % à celui de l'année précédente. La Société a pris des engagements de 77 000 $ à ce chapitre (voir tableau XXV).

En ce qui concerne la subvention de capital, les engagements de la Société ont été de 5 784 000 $ en 1983, et les déboursés de 5 321 187 $, ce qui a permis aux coopératives concernées de mettre 2 163 nouveaux logements à la disposition de leurs membres. Le nombre des logements ainsi réalisés est supérieur de 502 à celui de 1982. Le cumul des trois dernières années avec ses 5 526 logements représente 68 % des logements coopératifs subventionnés depuis la mise en œuvre du programme (voir tableau XXVI).

Quant aux logements réalisés, le tableau XXVII permet de constater que 69,3 % de ceux-ci, soit 4 093, se situent dans la catégorie: « Restauration », alors que 32,3 % apparaissent sous la rubrique: « Construction », soit 1 910 logements.

— Aide technique (les groupes de ressources techniques)

La Société d'habitation du Québec a favorisé la naissance dans la plupart des régions du Québec de groupes de ressources techniques. Ces organismes sans but lucratif à qui la Société accorde des subventions de fonctionnement pouvant atteindre 50 000 $ par année ont pour mandat de promouvoir la formation de coopératives d'habitation et la réalisation de logements. Pour ce faire, ils apportent aux coopératives tout le support technique et l'information nécessaires à la bonne réalisation de leurs projets.

Tableau XXV

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Coopératives d'habitation locative (Logipop)

Subventions de démarrage versées jusqu'au 31 décembre 1983

Année	Coopératives	Potentiel de logements	Engagements financiers $	Subventions versées $
Cumulatif au 1980-12-31	364	6 462	181 325	168 824
1981	159	1 769	72 064	79 064
1982	175	2 660	87 500	84 500
1983	154	2 730	77 000	72 500
Total	**852**	**13 621**	**417 889**	**404 888**

Tableau XXVI

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Coopératives d'habitation locative (Logipop)

Subventions de capital versées jusqu'au 31 décembre 1983

Année	Coopératives	Logements réalisés	Engagements financiers $	Subventions versées $
Cumulatif au 1980-12-31	134	2 543	5 520 000	2 609 125
1981	98	1 702	4 065 000	5 504 223
1982	114	1 661	4 305 000	3 653 907
1983	167	2 163	5 784 000	5 321 187
Total	**513**	**8 069**	**19 674 000**	**17 088 442**

Tableau XXVII

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Coopératives d'habitation locative (Logipop)

Évolution du nombre de logements réalisés selon le type de projets de 1980 à 1983

Cumulatif au	Restauration Pr./Log.	Recyclage Pr./Log.	Construction Pr./Log.	Emphytéose Pr./Log.	Achat OSBL — org.-p* Pr./Log.	Total Pr./Log.
31 décembre 1980	192/1 233	15/ 415	22/ 773	1/22	5/100	235/2 543
31 décembre 1981	293/2 178	23/ 648	30/ 901	1/22	18/496	365/4 245
31 décembre 1982	395/3 150	30/ 895	54/1 330	1/22	19/509	499/5 906
31 décembre 1983	504/4 093	43/1 197	87/1 910	0	29/870	663/8 070

* OSBL: organisme sans but lucratif;
org.-p.: organisme public.

En 1983, la Société a déboursé 1 770 725 $ dans le cadre de mandats accordés à 36 groupes de ressources techniques (voir tableau XXVIII).

Tableau XXVIII

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Coopératives d'habitation locative (Logipop)

Groupes de ressources techniques: subventions de fonctionnement depuis la mise en oeuvre du programme

Année	Nombre de groupes de ressources techniques	Engagements financiers $	Subventions de fonctionnement versées $
1977	15	629 550	66 050
1978	31	1 300 027	1 078 862
1979	34	1 420 468	1 288 204
1980	38	1 518 486	1 659 400
1981	38	1 965 912	1 690 009
1982	33	1 532 600	1 712 355
1983	36	1 638 287	1 770 725
Total		**10 005 330**	**9 265 605**

2.3.3 Le programme d'amélioration des conditions de l'habitat

Le programme d'amélioration des conditions de l'habitat comprend trois volets: la rénovation urbaine, l'amélioration de quartiers et le dégagement de terrains.

Les dernières ententes fédérales-provinciales signées dans le cadre des programmes de rénovation urbaine remontent à 1971; par contre, quelques projets sont encore en œuvre, surtout dans les grands centres urbains. On estime, sur la base des montants déboursés, que ces programmes étaient réalisés à 93 % à la fin de 1982.

Les programmes d'amélioration de quartier (PAQ) sont devenus caducs au 31 mars 1978; 74 % des travaux prévus avaient été effectués à la fin de 1982.

Tout comme les PAQ, aucun nouveau programme de dégagement de terrain n'a pu être mis en oeuvre depuis 1978; par contre, l'état d'avancement des travaux par rapport aux subventions versées indique que 57 % des travaux avaient été parachevés au 31 décembre 1982. Le tableau XXIX montre les engagements financiers et les déboursés effectués en 1983 et depuis le début de la mise en oeuvre des programmes d'amélioration des conditions de l'habitat.

Tableau XXIX

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme d'amélioration des conditions de l'habitat

Engagements financiers et déboursés effectués en 1983 et depuis la mise en oeuvre des programmes de rénovation urbaine, d'amélioration de quartiers et de dégagement de terrains*

Programme	Projets/ Municipalités**	Coût estimatif (000 000 $)	Engagements financiers (000 000 $)				Déboursés (000 000 $)	
	Cumulatif	Cumulatif	Subventions 1983	Cumulatif	Prêts 1983	Cumulatif	1983	Cumulatif
Rénovation urbaine	37/31	152,9	0,1	100,9	3,5	34,5	0,95	96,6
Amélioration de quartiers	81/55	128,0	1,9	32,8	—	—	4,5	27,2
Dégagement de terrains	25/ 8	6,0	(0,4)	1,07	—	—	0,02	0,84
Total	**143/94**	**286,9**	**1,6**	**134,77**	**3,5**	**34,5**	**5,47**	**124,64**

* Programmes devenus en partie caducs en 1978.

** Plusieurs municipalités bénéficient de plus d'un programme.

Le programme de restauration résidentielle

Le programme de restauration résidentielle était mis en oeuvre conjointement avec les municipalités et s'appliquait généralement dans les zones désignées par les programmes de rénovation urbaine ou d'amélioration de quartiers. Au 31 décembre 1983, on estimait à 40 000 le nombre de logements ainsi restaurés. Le tableau XXX donne les engagements financiers et les déboursés effectués depuis la mise en oeuvre de ce programme.

De 1968 à 1983, l'ensemble de ces programmes aura permis à la Société d'injecter 200 millions de dollars en subventions dans le cadre de l'amélioration des conditions de l'habitat. Le tableau XXXI donne le sommaire des engagements financiers et des déboursés de 1967 à 1983 pour le programme d'amélioration des conditions de l'habitat et de restauration résidentielle.

Ce programme a pris fin et a été remplacé par le programme Loginove.

Tableau XXX

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme de restauration résidentielle

Engagements financiers et déboursés effectués depuis la mise en oeuvre du programme

Année	Projets	Municipalités*	Coût estimatif des travaux (000 000 $)	Engagements financiers (000 000 $)		Déboursés (000 000 $)
				Subventions SHQ pour travaux de restauration	Subventions SHQ pour l'administration des projets	
Cumulatif au 1980-12-31	114	65	324,1	40,1	13,9	19,7
1981	6	2	44,3	5,5	2,5	8,1
1982	4	1	2,10	0,7	(0,4)	4,3
1983	5	—	0,3	0,2	(0,5)	4,7
Total	**129**	**68**	**370,8**	**46,5**	**15,5**	**36,8**

* Certaines municipalités bénéficient de plus d'un projet.

Tableau XXXI

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme d'amélioration des conditions de l'habitat et de restauration résidentielle

Sommaire des engagements financiers et des déboursés de 1967 à 1983

Exercice financier	Coût estimatif des travaux (000 000 $)	Engagements financiers (000 000 $)		Déboursés (000 000 $)	
		Subventions	Prêts	Subventions	Prêts
1967-1968	7,0	5,5	—	0,1	—
1968-1969	9,0	6,3	2,8	2,9	—
1969-1970	48,0	34,7	10,9	4,3	1,6
1970-1971	40,0	26,2	9,1	13,9	2,8
1971-1972	30,0	19,2	5,7	9,8	3,4
1972-1973	33,0	11,1	1,7	16,3	4,2
1973-1974	16,0	2,6	—	11,2	3,8
1974 (9 mois)	17,0	3,2	—	5,0	2,4
1975	44,1	8,8	(0,2)*	7,6	2,1
1976	20,2	5,7	—	7,7	2,7
1977	101,3	18,0	(0,3)*	7,4 **	0,9
1978	79,3	19,4	2,2 *	10,9	1,6
1979	75,4	18,1	(0,6)*	13,0	0,6
1980	72,9	10,7	(0,2)*	12,1	1,1
1981	92,4	9,2	(0,1)	15,4	0,4
1982	3,9	4,99	0,1	15,4	2,9
1983	14,3	1,7	3,5	8,44	4,0
Total	**703,8**	**205,39**	**34,5**	**161,44**	**34,5**

* Ajustement après conciliation avec les années antérieures

** Chiffre révisé.

Chapitre 3
La situation financière

Au cours de l'année 1983, l'actif de la Société a augmenté de 55,4 millions de dollars pour atteindre 1,52 milliard, soit une croissance de 3,8 % par rapport à l'exercice précédent.

La valeur des immeubles dont la Société est propriétaire est passée de 762,8 millions à 844,5 millions de dollars.

Les prêts représentent 39,0 % de l'actif, soit un total de 594,7 millions qui se répartit comme suit: 557,1 millions en hypothèques, 17,0 millions en obligations, 10,0 millions en avances ainsi que 10,6 millions en intérêts courus.

Pour ce qui est du passif, les emprunts de la Société totalisent 1,48 milliard. Cette somme se répartit de la façon suivante: 1 337 millions en obligations, 62,5 millions sous forme d'avances progressives ou financement temporaire, 2,2 millions en hypothèques, et enfin 79,0 millions pour les intérêts courus.

Ces sommes d'argent proviennent principalement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (935,5 millions), du gouvernement du Québec (151,1 millions), ainsi que d'autres sources du secteur privé pour un montant de 394,5 millions.

Le coût des programmes administrés par la Société a atteint 227,6 millions comparativement à 201,7 millions pour l'exercice précédent, soit une augmentation de 13 %. Le coût du programme d'habitation à loyer modique représente 64 % de l'ensemble de ces coûts, soit un montant de 145,9 millions. Le coût de ce dernier programme a augmenté de 8 % par rapport à l'exercice précédent.

Les coûts des différents programmes ont été défrayés à raison de 62 % par le gouvernement du Québec pour un montant de 141,4 millions et à 38 % par la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour un montant de 86,2 millions.

Au 31 décembre 1983, l'excédent cumulatif de la Société est de 4,7 millions comparativement à 7,2 millions au 31 décembre 1982, soit une diminution de 2,5 millions de dollars. Cette situation s'explique en partie par le fait que la Société a défrayé à même ses propres revenus certains coûts additionnels de recyclage d'un ensemble immobilier s'élevant à 2,7 millions.

Tableau XXXII

Prêts à l'habitation sous remboursement garantis par des créances hypothécaires ou autrement de 1969 à 1983

Exercice financier	Nombre de prêts (solde)	Hypothèques $	Remboursement de capital $	Hypothèques $	Cumulatif Remboursement de capital $	Solde $
1969-1970	59(1)	43 021 690	19 202	43 021 690	19 202	43 002 488
1970-1971	91(237)	85 289 752	161 133	128 311 442	180 335	128 131 107
1971-1972	81(5)	83 370 615	411 322	211 682 057	966 560	210 715 497
			374 903[1]			
1972-1973	40(7)	49 397 657	560 431	261 079 714	2 699 380	258 380 334
			1 172 389[2]			
1973-1974	42	55 689 330	735 024	316 769 044	9 703 585	307 065 459
			6 269 181[3]			
1974(9 mois)	40(4)	38 753 739	689 242	355 522 783	10 392 827	345 129 956
1975(12 mois)	64(4)	64 123 305	1 152 383	419 646 088	11 545 210	408 100 878
1976	39	36 971 986	1 237 607	456 618 074	12 782 817	443 835 257
1977	72(4567)	45 249 228	1 459 482	501 867 302	14 242 299	487 625 003
1978	9	18 323 100	1 546 131	520 190 402	26 770 232	493 420 170
			10 981 802[4]			
1979	21	40 076 071	1 785 498	560 266 473	29 253 251	531 013 222*
			697 521[5]			
1980	16	33 421 470	2 047 378	593 687 943	31 513 315	562 174 628
			212 686[6]			
1981	2	2 320 648	1 753 960	596 008 591	36 462 034	559 546 557
			3 194 759[7]			
1982	0	82 258	2 151 680	596 090 849	39 555 422	556 535 427
			941 708[8]			
1983	1	1 456 378	2 321 433	597 547 227	42 053 108	555 494 119
			176 253[9]			
Total		**597 547 227**	**42 053 108**			

1. Un prêt remboursé par anticipation en 1971-1972 — Institut des sciences commerciales — (Bromont).
2. Un prêt rappelé par la Société d'habitation du Québec en 1972-1973 — Coop Orsainville — (Charlesbourg).
3. Deux prêts rappelés par la Société d'habitation du Québec en 1973-1974 — Coop Place St-Martin (Laval) et Coop Gentilly (Longueuil).
4. 46 prêts ont été rappelés par la Société d'habitation du Québec en 1978 — Jardins Claire-Fontaine (Montréal) Manoir Roger Bernard (Pierrefonds), Pentecostal Benevolent (Montréal), Bienville (Longueuil) et 42 prêts sur 88 du projet Val Martin. Le remboursement de capital a été diminué de l'ordre de 10 981 801,70 $.
5. Un prêt rappelé par la Société d'habitation du Québec en 1979 — Coop Thibault (Sherbrooke) et deux prêts remboursés par anticipation du projet Val Martin. Soit un remboursement total en capital de 697 520,82 $.
6. Trois prêts rappelés par la Société d'habitation du Québec en 1980 et sept prêts remboursés par anticipation, tous reliés au projet Val Martin.
7. Cinq prêts rappelés par la Société d'habitation du Québec en 1981 — Institut Dorèa (Huntingdon), Coop Durocher (Montréal), trois prêts du projet Val Martin et 23 prêts remboursés par anticipation dont 22 du projet Val Martin.
8. Deux prêts ont été rappelés par la Société d'habitation du Québec en 1982 — Manoir de la Montagne, projets 2 et 3 — et deux prêts du projet Val Martin ont été remboursés par anticipation.
9. Un prêt a été remboursé par anticipation en 1983 — Hôpital Notre-Dame de Lourdes de Blanc-Sablon — et trois prêts du projet Val-Martin ont été rappelés.

* Le montant indiqué en note aux états financiers tient compte, en plus des hypothèques montrées ci-dessus, des versements échus.

Index des tableaux

Tableau I:	Organigramme de la Société.
Tableau II:	Ressources humaines.
Tableau III:	Organigramme de la Direction générale du financement et de l'administration.
Tableau IV:	Organigramme de la Direction générale du bâtiment.
Tableau V:	Organigramme de la Direction générale de la gestion des programmes.
Tableau VI:	Évolution des interventions de la SHQ depuis 1980.
Tableau VII:	Programme d'habitation à loyer modique. Sommaire des mises en chantier et des parachèvements de 1980 à 1983.
Tableau VIII:	Ensemble des programmes d'habitation à loyer modique. Sommaire des engagements financiers de 1968 à 1983.
Tableau IX:	Programme d'habitation à loyer modique. Sommaire des engagements financiers de 1968 à 1983.
Tableau X:	Programme d'habitation à loyer modique. Édifices vacants offerts à la Société pour fins de recyclage.
Tableau XI:	Programme d'habitation à loyer modique. Habitation nordique. Programmation 1980, 1981 et 1982.
Tableau XII:	Programme d'habitation à loyer modique. Habitation nordique. Programmation 1983: prévisions
Tableau XIII:	Les habitations à loyer modique. Évolution du parc HLM et du nombre d'OMH de 1980 à 1983.
Tableau XIV:	Les habitations à loyer modique. Déficit d'exploitation 1983 et contributions de chacun des gouvernements impliqués en 1983.
Tableau XV:	Les habitations à loyer modique. Évolution des coûts mensuels moyens d'un logement à loyer modique de 1980 à 1983, selon les prévisions budgétaires des OMH.
Tableau XVI:	Les habitations à loyer modique. Évolution des revenus mensuels d'un logement à loyer modique de 1980 à 1983, selon les prévisions budgétaires des OMH.
Tableau XVII:	Programme d'aide aux personnes. Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle. Types de propriétés subventionnées et répartition des montants de subvention depuis l'entrée en vigueur du programme.
Tableau XVIII:	Programme d'aide aux personnes. Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente). Répartition par type de clientèle pour 1982-1983.
Tableau XIX:	Programme d'aide aux personnes. Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente). Statistiques comparatives pour 1983 par rapport à 1982.
Tableau XX:	Programme d'aide aux personnes. Programme de supplément au loyer. Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme au 31 décembre 1983.
Tableau XXI:	Programme d'aide aux personnes. Programme de supplément au loyer. Nombre d'organismes et de logements subventionnés de 1980 à 1983.
Tableau XXII:	Programme d'aide aux personnes. Application de la Loi sur l'habitation familiale de 1980 à 1983.
Tableau XXIII:	Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Loginove. Dossiers autorisés en 1983.
Tableau XXIV:	Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Loginove. Dossiers autorisés depuis le début du programme selon que les travaux sont en cours ou terminés, au 31 décembre 1983.
Tableau XXV:	Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Coopératives d'habitation locative (Logipop). Subventions de démarrage versées jusqu'au 31 décembre 1983.
Tableau XXVI:	Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Coopératives d'habitation locative (Logipop). Subventions de capital versées jusqu'au 31 décembre 1983.

Tableau XXVII: Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Coopératives d'habitation locative (Logipop). Évolution du nombre de logements réalisés selon le type de projets de 1980 à 1983.

Tableau XXVIII: Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Coopératives d'habitation locative (Logipop). Groupes de ressources techniques: subventions de fonctionnement depuis la mise en oeuvre du programme.

Tableau XXIX: Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme d'amélioration des conditions de l'habitat. Engagements financiers et déboursés effectués en 1983 et depuis la mise en oeuvre des programmes de rénovation urbaine, d'amélioration de quartiers et de dégagement de terrain.

Tableau XXX: Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme de restauration résidentielle. Engagements financiers et déboursés effectués depuis la mise en oeuvre du programme.

Tableau XXXI: Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme d'amélioration des conditions de l'habitat et de restauration résidentielle. Sommaire des engagements financiers et des déboursés de 1967 à 1983.

Tableau XXXII: Prêts à l'habitation sous remboursement garantis par des créances hypothécaires ou autrement de 1969 à 1983.

Index des graphiques

Graphique 1: Programme d'habitation à loyer modique. Logements mis en chantier et parachevés de 1980 à 1983.

Graphique 2: Programme d'habitation à loyer modique. Sommaire des investissements de 1968 à 1983.

Graphique 3: Programme d'habitation à loyer modique. Évolution du parc de logements à loyer modique construits et achetés par la Société de 1980 à 1983.

Société d'habitation du Québec

États financiers de l'exercice terminé le 31 décembre 1983

Rapport du vérificateur

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1983 ainsi que l'état de l'excédent, l'état des résultats, l'état des activités financières et l'état du fonds d'assurance des sinistres de l'exercice terminé à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société au 31 décembre 1983 ainsi que les résultats de ses opérations de l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,

Rhéal Chatelain, F.C.A.

Québec, le 18 juin 1984

Société d'habitation du Québec
(L.R.Q., c. S-8)

Bilan au 31 décembre 1983
(en milliers de dollars)

	1983	1982
		(note 13)
	$	$
Actif		
Prêts et avances (note 3)	594 747	604 203
Immeubles d'habitation (note 4)	844 501	762 836
Créances		
Société canadienne d'hypothèques et de logement	75 312	95 163
Autres	6 153	6 216
Encaisse	5 118	1 956
	1 525 831	**1 470 374**
Passif		
Emprunts (note 5)	1 481 119	1 403 181
Créditeurs (note 6)	36 547	57 342
Fonds d'assurance des sinistres	3 502	2 607
	1 521 168	1 463 130
Excédent	4 663	7 244
	1 525 831	**1 470 374**

Engagements (note 12)

Pour la Société
Bernard Angers, président
Jean-Luc Lesage, secrétaire

Société d'habitation du Québec

Excédent de l'exercice terminé le 31 décembre 1983
(en milliers de dollars)

	1983	1982
Solde au début	7 244	4 674
Excédent de l'exercice	101	4 619
	7 345	**9 293**
Virement au Fonds consolidé du revenu du gouvernement du Québec (note 7)	2 682	2 049
Solde à la fin	**4 663**	**7 244**

Société d'habitation du Québec

Résultats de l'exercice terminé le 31 décembre 1983

(en milliers de dollars)

	1983	1982 (note 13)
Revenus		
Financement des programmes (note 8)		
Gouvernement du Québec	141 484	115 185
Société canadienne d'hypothèques et de logement	86 191	86 487
	227 675	201 672
Recouvrement — service de la dette imputé au programme d'habitation à loyer modique	91 052	81 849
Intérêts sur prêts et avances	48 838	48 368
	367 565	**331 889**
Dépenses		
Coût des programmes (note 8)	213 469	186 784
Frais d'administration (note 9)	14 206	14 888
	227 675	201 672
Intérêts sur emprunts	137 039	125 598
	364 714	**327 270**
Excédent compte non tenu du poste suivant	2 851	4 619
Coût additionnel afférent au recyclage d'un ensemble immobilier (note 10)	2 750	—
Excédent de l'exercice	**101**	**4 619**

Société d'habitation du Québec

Activités financières
de l'exercice terminé le 31 décembre 1983
(en milliers de dollars)

	1983	1982
		(note 13)
Provenance des ressources financières		
Excédent de l'exercice	101	4 619
Amortissement des immeubles d'habitation	919	680
Fonds générés par les opérations	1 020	5 299
Nouveaux emprunts	764 004	859 071
Encaissements sur prêts et avances	9 896	4 427
Dispositions d'immeubles d'habitation	—	533
Diminution (augmentation) des créances	19 910	(11 846)
Diminution des intérêts courus sur prêts et avances	3 557	603
Augmentation des sommes dues au fonds d'assurance des sinistres	895	510
	799 282	**858 597**
Utilisation des ressources financières		
Nouveaux investissements		
Prêts et avances	2 636	5 082
Immeubles d'habitation	83 941	117 376
Transfert et acquisition de propriétés sous financement de la Société		
Immeubles d'habitation	(1 357)	1 021
Prêts et avances	1 380	(1 021)
Intérêts courus sur prêts et avances	(23)	—
Remboursements d'emprunts	681 740	758 424
Virements au Fonds consolidé du revenu du gouvernement du Québec	2 682	2 049
Augmentation de l'encaisse	3 162	2 092
Diminution (augmentation) des créditeurs	20 795	(24 435)
Diminution (augmentation) des intérêts courus sur emprunts	4 326	(1 991)
	799 282	**858 597**

Société d'habitation du Québec

Fonds d'assurance des sinistres de l'exercice terminé le 31 décembre 1983

(en milliers de dollars)

	1983	1982
Bilan au 31 décembre		
Actif		
Encaisse	—	14
Créances		
Société d'habitation du Québec	3 502	2 607
Organismes participants	103	242
Autres	—	19
	3 605	**2 882**
Passif		
Réclamations en voie de règlement	331	184
Solde du Fonds	3 274	2 698
	3 605	**2 882**
Évolution du Fonds au cours de l'exercice terminé le 31 décembre		
Revenus		
Primes	628	575
Intérêts	324	385
	952	960
Réclamations	376	400
Excédent de l'exercice	576	560
Solde du Fonds au début	2 698	2 138
Solde du Fonds à la fin	3 274	2 698

Société d'habitation du Québec

Notes complémentaires
31 décembre 1983
(en milliers de dollars)

1. Constitution et objet

La Société d'habitation du Québec, corporation constituée par loi spéciale, a pour objet de favoriser la rénovation du territoire des municipalités du Québec, de faciliter l'accession des citoyens du Québec à la propriété immobilière et de mettre à leur disposition des logements à loyer modique.

De plus, la Société administre un fonds d'assurance depuis 1979 pour couvrir les pertes lors de sinistres à ses immeubles d'habitation et à ceux des offices municipaux d'habitation. Les pertes individuelles excédant 500 milliers de dollars ne sont pas couvertes par ce fonds d'assurance et sont partageables en parts égales entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec conformément aux accords directeurs intervenus entre ces organismes.

2. Conventions comptables

Les états financiers de la Société ont été préparés par la direction selon les principes comptables généralement reconnus. Les modalités d'application de certaines conventions comptables sont exposées ci-dessous:

a) Immeubles d'habitation

i. Les immeubles d'habitation de la Société sont inscrits au coût.

Dans le cas des propriétés acquises par défaut de paiement, leur coût est comptabilisé au montant du solde du prêt plus les intérêts courus jusqu'à la date de dation en paiement et les déboursés effectués lors de la prise de possession.

Pour les projets de construction d'immeubles d'habitation de la Société, des intérêts ainsi que des frais d'administration sont ajoutés aux autres coûts encourus jusqu'à la date du début de l'exploitation.

ii. L'amortissement des immeubles d'habitation est inscrit selon les modalités de remboursement du principal des emprunts contractés à l'égard de ces immeubles, généralement sur une période de 35 à 50 ans. Cette charge annuelle comprend l'amortissement du coût des terrains, des bâtisses et des équipements. Aucun amortissement n'est pris relativement aux immeubles d'habitation tant que les emprunts afférents n'ont pas été mis sous remboursement.

b) Prêts à l'habitation

Aucune provision pour non-remboursement n'est inscrite relativement aux intérêts sur les prêts à l'habitation dont les remboursements sont en arrérages puisque ces intérêts sont comptabilisés au coût des propriétés, s'il y a acquisition par défaut de paiement.

c) Financement des programmes

Les participations du gouvernement du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au financement des programmes sont inscrites aux livres en autant que les coûts afférents à ces programmes y sont aussi comptabilisés. La participation du gouvernement du Québec représente sa participation brute au coût des programmes de la Société, moins la partie recouvrable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement en vertu d'ententes.

d) Recouvrement — service de la dette imputé au programme d'habitation à loyer modique

Le service de la dette que la Société doit assumer en vertu des emprunts contractés pour le financement de ses immeubles d'habitation dont la gérance est confiée à des mandataires, est généralement récupéré à même les subventions versées à ces mandataires, en l'occurrence les offices municipaux d'habitation du Québec, les municipalités nordiques et la Société de gestion immobilière SHQ.

e) Coût du programme d'habitation à loyer modique

Le coût du programme d'habitation à loyer modique est établi à partir des budgets produits par les organismes concernés et approuvés par la Société ou, le cas échéant, à partir des budgets préparés et approuvés par la Société.

Ce coût comprend également des modifications se rapportant aux exercices antérieurs à la suite de l'analyse et de l'approbation par la Société des états financiers vérifiés de ces organismes.

f) Frais d'administration

Les sommes requises pour les frais d'administration sont prises à même les deniers accordés annuellement à cette fin par le Parlement; en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, la Société canadienne d'hypothèques et de logement contribue en partie à ces frais. Les acquisitions de matériel et d'équipement sont imputées aux dépenses conformément aux conventions comptables du Gouvernement.

Le coût des avantages sociaux accordés aux employés de la Société et celui des services de soutien tels que le service téléphonique, l'allocation d'espaces, les services d'informatique, etc. défrayés à même les crédits de différents ministères ne sont pas rapportés à l'état des résultats.

3. Prêts et avances

	1983	1982
Prêts hypothécaires — 6 7/8 % à 15 1/8 % remboursables par mensualités ou annuités	546 627	547 690
Prêts sans garantie hypothécaire — 6 7/8 % à 7 7/8 % remboursables par mensualités	10 431	10 507
Obligations — 6 7/8 % à 9 5/8 % remboursables par annuités	16 997	18 539
Avances	10 097	13 296
Intérêts courus	10 595	14 171
	594 747	**604 203**

4. Immeubles d'habitation

	1983			1982
	Coût	Amortissement accumulé	Coût amorti	Coût amorti
Immeubles d'habitation parachevés	735 205	1 275	733 930	640 353
Immeubles d'habitation en construction	60 980	—	60 980	72 108
Propriétés acquises	51 016	1 425	49 591	50 375
	847 201	**2 700**	**844 501**	**762 836**

5. Emprunts

	1983	1982
Gouvernement du Québec		
Obligations — 6 7/8 % à 17 % remboursables par versements annuels et semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	134 652	134 161
Avances	6 530	14 570
Intérêts courus	9 915	14 833
	151 097	**163 564**
Société canadienne d'hypothèques et de logement		
Obligations — 6 7/8 % à 11 % remboursables par versements annuels et semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	883 008	876 869
Emprunts hypothécaires — 3 1/2 % à 7 7/8 % remboursables par versements mensuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans	2 181	2 284
Avances	26	9 863
Intérêts courus	50 330	52 018
	935 545	**941 034**
Autres		
Obligations — 12 1/8 % à 16 1/2 % remboursables de 1984 à 1991 et garanties par la Société canadienne d'hypothèques et de logement	319 716	204 929
Financement temporaire — institutions financières, garanties par le gouvernement du Québec	55 921	77 094
Intérêts courus	18 840	16 560
	394 477	**298 583**
	1 481 119	**1 403 181**

Le montant des versements en capital à effectuer au cours des cinq prochains exercices sur les obligations et les emprunts hypothécaires se détaille comme suit:

1984 —	6 120
1985 —	6 681
1986 —	7 060
1987 —	7 389
1988 —	7 716

6. Créditeurs

	1983	1982
Gouvernement du Québec	13 686	37 944
Entrepreneurs et fournisseurs	9 756	9 215
Offices municipaux, municipalités et autres organismes	9 874	6 838
Retenues de garantie sur contrats de construction	3 231	3 345
	36 547	**57 342**

7. Virement au fonds consolidé du revenu du gouvernement du Québec

La Société a approuvé, par voie de résolution, la remise de revenus de 2,682 milliers de dollars au gouvernement du Québec. Ces revenus sont constitués principalement des contributions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au financement du programme d'habitation à loyer modique.

8. *Coût et financement des programmes administrés par la Société*

Programmes	1983			1982		
		Financement			Financement	
	Coûts	Gouvernement du Québec	S.C.H.L. *	Coûts	Gouvernement du Québec	S.C.H.L. *
Habitation à loyer modique						
Subventions à l'exploitation des immeubles des offices municipaux d'habitation	42 738	20 298	22 440	42 250	17 502	24 748
Subventions à l'exploitation des immeubles d'habitation de la Société gérés par ses mandataires	103 236	40 209	63 027	92 867	38 069	54 798
	145 974	**60 507**	**85 467**	**135 117**	**55 571**	**79 546**
Aide aux personnes						
Aide à l'accession à la propriété résidentielle	26 997	26 997	—	12 193	12 193	—
Allocation — logement en faveur des personnes âgées	7 418	7 418	—	8 615	8 615	—
Supplément au loyer	6 530	3 967	2 563	5 787	4 592	1 195
Loi sur l'habitation familiale	1 923	1 923	—	2 620	2 620	—
Relogement temporaire des victimes de la mousse d'urée formaldéhyde	115	115	—	198	198	—
	42 983	**40 420**	**2 563**	**29 413**	**28 218**	**1 195**
Aide aux organismes communautaires et à la restauration						
Aide aux coopératives d'habitation locative	8 039	8 039	—	6 442	6 442	—
Rénovation de territoires des municipalités	9 758	9 339	419	10 718	6 568	4 150
Restauration des édifices résidentiels	3 186	3 186	—	4 879	4 879	—
Aide à la restauration résidentielle	3 529	3 529	—	215	215	—
	24 512	**24 093**	**419**	**22 254**	**18 104**	**4 150**
Coût des programmes	213 469	125 020	88 449	186 784	101 893	84 891
Frais d'administration (note 9)	14 206	16 464	(2 258)	14 888	13 292	1 596
		141 484	**86 191**		**115 185**	**86 487**
Coût total des programmes	227 675	227 675		201 672	201 672	

* Société canadienne d'hypothèques et de logement.

9. Frais d'administration

	1983	1982
Traitements et autres rémunérations	12 591	12 595
Services de transport et de communication	884	855
Services professionnels, administratifs et autres	1 731	858
Loyers	167	175
Fournitures et approvisionnements	491	367
Matériel et équipement	172	90
Subventions diverses	306	123
Autres dépenses	389	564
	16 731	15 627
Moins: Frais imputés au coût de construction des immeubles d'habitation	2 296	460
Frais d'administration imputés à la Société de gestion immobilière SHQ	229	279
	14 206	**14 888**

10. Coût additionnel afférent au recyclage d'un ensemble immobilier

La Société fut autorisée à financer à même ses fonds propres, le coût additionnel afférent au recyclage du complexe Jeffery Hale. Ce coût additionnel de 2,750 milliers de dollars fut occasionné notamment par les dépenses encourues au niveau des études de faisabilité et des contraintes architecturales, compte tenu de la valeur historique des bâtiments que la Société se devait de respecter.

La Société considère que ce coût additionnel n'est pas de nature capitale mais plutôt une dépense qui découle de circonstances inhabituelles et qui doit être présenté à l'état des résultats comme poste distinct.

11. Société de gestion immobilière SHQ

Depuis le 1er janvier 1982, la Société d'habitation du Québec a confié à la Société de gestion immobilière SHQ le mandat d'administrer certains de ses immeubles. Le budget d'exploitation alloué à ce mandataire pour le présent exercice financier se chiffre à 3,5 millions de dollars. Le financement est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour un montant de 1,7 million et par le gouvernement du Québec pour un montant de 1,8 million. Ces données financières sont incluses à l'état des résultats de la Société d'habitation du Québec.

12. Engagements

Construction

Les engagements de la Société envers les entrepreneurs pour les travaux à effectuer sur des projets en cours s'élevaient à 29,3 millions de dollars au 31 décembre 1983 (1982: 35,7 millions).

Subventions à verser

— Les engagements de la Société dans le cadre du programme de subventions « Aide à la restauration résidentielle » se présentent comme suit pour les cinq prochains exercices:

Exercice	Engagements
1984	8 014
1985	4 363
1986	4 363
1987	4 363
1988	4 183

— Les engagements de la Société en vertu de la Loi sur l'habitation familiale s'élevaient à 10,2 millions de dollars au 31 décembre 1983 (1982: 17,7 millions).

13. Chiffres comparatifs

Certains chiffres comparatifs de 1982 ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation adoptée en 1983.